



Anette Stolpe genom

Torbjörn Stolpe

Parter: Erenigle Förvaltning AB./. Anette Stolpe
Ärendet gäller: 2. ändring av arrendevillkor, bostadsarrende
Fastighet/Adress: Hörningsholm 2:7, Ekö 4, Mörkö

De handlingar som följer med detta brev skickas till dig för kännedom.

Samantha Löfgren
Telefon 08-561 665 50

Bifogade handlingar: aktbilaga 61-67 (mål A 1272-22)

Arrendenämnden i Stockholm

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM

Rotel 4

INKOM: 2018-09-13

MÅLNÖ: A 1272-22

AKTBIL: 61

Box 67
131 07 Nacka

**Erengisle Förvaltning AB ./ Hans Arvidsson m.fl., ärende 442-22
m.fl. angående ändring av arrendevillkor, bostadsarrende.**

Förelagd att inkomma med slutförande av talan, inkommer undertecknad här som ombud för Erengisle Förvaltning AB med bolagets slutliga anförande i målet.

1. Inställning och yrkanden

Erengisle Förvaltning AB (nedan Jordägaren) yrkanden om arrendeavgift kvarstår enligt vad som tidigare framförts.

Jordägaren bestrider samtliga yrkanden om ändring av arrendevillkoren där Arrendatorer är klagande.

2. Slutförande av talan

Jordägaren vidhåller vad som anförts skriftligen och muntligen vid Arrendenämnden i Stockholms (nedan Arrendenämnden) handläggning vid sammanträde och besiktning.

I samtliga prövningar sedan 2008 gällande villkorstvister berörande bostadsarrende på Mörkö, har konstaterats att villkoren i avtalen är skäliga och att det mot Jordägarens vilja inte finns anledning att ändra dessa, varvid ytterligare utveckling av talan i den delen inte är motiverad.



3. Rättsliga utgångspunkter för bestämmande av skälig arrendeavgift

3.1 *Lagstiftningens syfte och rättsliga principer för bestämmande av skälig avgift*

Av samtliga domar från Svea hovrätt sedan 2010 gällande fastställande av arrendeavgift i bostadsarrende framgår att den rättsliga principen som ska styra vad som är en skälig avgift, är att en jordägare ska vara berättigad till en ersättning som han skulle kunna få vid ett fritt val av arrendator:

”Likaväl som arrendatorn bör vara skyddad mot oskäligen höjningar av arrendeavgiften bör emellertid jordägaren äga rätt till den ersättning för upplåtelsen som han skulle kunna få vid fritt val av arrendator.”
(prop. 1968:19 s. 85 samt NJA II 1968 s. 166-169)

Uttalandet innebär att Arrendatorernas skydd mot oskäligen höjning av avgiften, motsatsvis innebär att skäliga höjningar måste accepteras. Detta för att tillvarata en Jordägares legitima intresse av att få en marknadsmässig ersättning för upplåtelsen, trots bostadsarrendatorns starka besittningsrätt.

I SOU 1966:26 som låg till grund för nu gällande lagstiftning anges följande under stycket ”Optionsrätt och Legoreglering” på sidan 117:

”Det bör därför redan av lagen framgå att icke vare sig prisstopp eller fullkomligt fri prissättning är något önskvärt. Eftersom utredningen betraktar besittningsskyddet som huvudfrågan och ser spörsmålet om legosättningen endast som ett nödvändigt komplement till optionsrätts-systemet, bör avtalsfriheten när det gäller legans bestämmande i princip vara fri men med möjlighet till ingripande vid missbruk.”

Reglerna om bostadsarrende har därmed aldrig varit avsedda att reglera prisbildningen av arrendeavgiften för bostadsarrendeupplåtelser, utan endast att skydda arrendatorns investeringar. Hyreslagstiftningens prisreglerande bruksvärdessystem har aldrig varit aktuellt för bostadsarrende och saknar stöd i praxis. Samtliga arrendatorer i förevarande prövning är begränsade till att nyttja respektive arrendeställe för fritidsändamål och har således inte rätt att bosätta sig på arrendestället. Detta medför att samtliga arrendatorer har en permanent bostad, utöver arrendestället på Mörkö, vilket även är av intresse vid Arrendenämndens prövning om det finns anledning att stegvis höja arrendeavgifterna genom så kallad ”trappning” jämlikt 10 kap 6a§ JB, se vidare avsnitt 3.5.



3.2 *Rättsliga principer för bevisvärdering m.m.*

Vid prövning av skäliga villkor vid förlängning av bostadsarrende gäller allmänna rättsprinciper. Prövande myndighet har i första hand att utgå från det processmaterial som parterna presenterar, och det är först när detta inte är tillräckligt som det finns utrymme för den prövande myndigheten eller domstolen att lägga annat till grund för beslutet. Med hänsyn till det omfattande processmaterial som Arrendenämnden har att tillgå i förevarande prövning, genom besiktning av över 70 arrendetomter på Mörkö, finns ett fullt tillräckligt underlag för att bestämma skälig arrendeavgift för prövningsobjekten. Vad avser fördelningen av bevisbörda gäller allmänna regler, innebärande som huvudregel att den part som påstår något också är den part som har att styrka detta. Det är således inte upp till Jordägaren att motbevisa alla påståenden som framförs genom tillämpning av omvänd bevisbörda.

Prövande myndighet har således att utgå från relevant lagstiftning, förarbeten och praxis. Det saknas därmed utrymme att lägga personliga åsikter om hur lagstiftningen borde förändras till grund för beslut om arrendeavgiftens storlek eller villkoren i övrigt.

3.3 *Det är fastställt att Mörkö utgör den relevanta orten*

I tidigare prövningar gällande fastställande av skälig arrendeavgift för bostadsarrenden på Mörkö har det succesivt befasts att Mörkö tveklöst utgör en egen ort i den bemärkelse som avses i lagstiftningen, och med undantag av de två jämförelseobjekten vid Lilla Fjärdsvall har även besiktningen avgränsats till Mörkö. Av arrendatorer ingivet underlag som hänför sig till andra orter saknar därmed betydelse vid prövning av skäliga villkor för prövningsobjekten på Mörkö.

3.4 *Hovrättens beslut i mål ÖÄ 311-22*

Med hänsyn till att flera arrendatorer hänvisat till den prövning som har skett gällande villkoren för bostadsarrenden med omregleringstidpunkter 2020 och 2021, finns det anledning att framför Jordägarens inställning till Hovrättens avgörande i mål ÖÄ 311-22. Hovrätten ändrade arrendenämndens beslut endast marginellt och det finns all anledning att rikta kritik mot hovrättens beslut, bevisvärdering och avsaknad av tydliga och i bevisningen grundade domskäl. Hovrättens avfärdande av Jordägarens jämförelsematerial sker schematiskt och utan stöd i processmaterialet, på mindre än en sida.

"I flera fall löper de av jordägaren ingångna avtalen med längre löptid. Det får enligt hovrättens mening antas att sådana avtal ger en större säkerhet för arrendatorerna och därmed också typiskt sett en något högre betalningsvilja."



Jordägaren har sedan 2022 års prövningstidpunkt erbjudit ett alternativ till ett sedvanligt femårigt avtal genom de s.k. uppräkningsavtalen. Sedan dessa erbjudanden skickats som ett alternativ för alla att kunna välja, har 38 nya avtal ingåtts. Av dessa har 21 avtal varit uppräkningsavtal med en tioårigavtalstid, och 17 avtal har ingåtts för förlängning med fem års avtalstid. Det kan därmed konstateras att det finns starkt underlag som visar att uppräkningsavtalen inte är mer attraktiva än sedvanliga femåriga avtal. Detta genom att en inte obetydlig urvalsgrupp har haft valet med ett utfall nära 50/50 för de olika alternativen. Det är en stark bevisning som inte utan annan bevisning, eller mycket stark och tydlig argumentation kan avfärdas, i vart fall inte med beaktande av normala bevisvärderingsnormer och upprätthållande av rättssäkerheten.

"Av utredningen framgår att omständigheterna var speciella i samband med upplåtelseerna då bl.a. befintliga byggnader på tre av arrendetomterna ska rivas på bekostnad av ett bolag som ägs av jordägaren. Därutöver tillkommer osäkerhet om bygglov i fråga om två av dessa arrendetomter. Någon nyupplåtelse i egentlig mening är det enligt hovrätten inte fråga om"

Jordägarens kommentar: Såsom framgått i utredningsunderlaget har de arrendatorer som tecknat nya avtal på bebyggda tomter erlagt en ersättning för de nyttigheter som tomterna redan varit försedda såsom exempelvis markarbeten, elanslutning, bryggor och väganslutning. Bevisvärdet av dessa nyupplåtelser är stort eftersom det bevisar att arrendeavgiften som uppnås vid ett fritt val av arrendator är väsentligt högre än när arrendeavgiften bestämts i beslut eller dom. Dessa jämförelser kan inte underkännas på grund av att det inte är fråga om råmarksupplåtelse.

"Enligt hovrätten kan en arrendator som frivilligt förlänger sitt avtal också ha bevekelsegrunder som gör att denne värderar arrendestället högt och är villig att frivilligt acceptera en högre avgift."

Jordägarens kommentar: Citatet ovan lägger hovrätten, som det får förstås, till grund för att underkänna frivilliga överenskommelser som åberopats till jämförelse med prövningsobjekt, helt utan att vidare förklaring. Det är helt korrekt att bevekelsegrunderna för att frivilligt komma överens om villkoren för en förlängning kan skilja sig åt och att en arrendator kan värdera sitt arrendeställe högt. Eftersom samtliga arrendatorer har rätten att låta villkorens skälighet prövas, går inte att komma till någon annan slutsats än att de detta skett med en ömsesidig acceptans. Jordägarens uppfattning är att, tvärt emot hovrättens slutsats, detta med besked talar för att arrenderättens värde uppgår till minst det frivilligt överenskomna beloppet, och utgör ett starkt bevis för att jämförbara arrendetomter ska åsättas motsvarande arrendeavgift. Hovrättens slutsats gällande respektive arrendators bevekelsegrund att frivilligt ingå avtal med Jordägaren saknar helt stöd i praxis.



"Det kan inte bortses från att de relativt sett högre arrendeavgifterna som förekommer i flera nytecknade avtal i viss mån kan vara betingade av effekterna av pandemin."

Jordägarens kommentar: Inledningsvis ska det konstateras att orsaken till att arrendeavgifter inom en viss ort ökar som regel är irrelevant. Det viktiga är om det går att konstatera att en förändring har skett varvid detta ska få genomslag vid prövningen. Gällande förekomsten av en eventuell pandemieffekt kan emellertid konstateras att arrendeavgifterna för frivilligt överenskomna avtal på Mörkö som ingåtts efter det att pandemin är över, inte är lägre. Flera av de jämförelseobjekt som varit föremål för arrendenämndens besiktning är ingångna år 2023 när det inte funnit pandemirestriktioner, men däremot ett helt annat ekonomiskt läge i samhället med avsevärt högre räntekostnader. För prövningstidpunkten 2022 saknas därmed helt stöd för att en pandemieffekt ska påverka bedömningen av vad som är skälig avgift i sänkande riktning, vilket inte heller vinner stöd i det av Arrendatorerna åberopade processmaterialet.

"Hovrätten instämmer dock i arrendenämndens bedömning att arrendenas värde generellt har ökat på Mörkö och att jordägarens jämförelseobjekt där avtal om överlåtelse och förlängning av arrende träffats visar detta."

Jordägarens kommentar: Hovrätten ansluter sig till arrendenämndens övergripande bedömning vilken i sig är korrekt, att arrenderättens värde på Mörkö har ökat generellt. Däremot är det oförståeligt hur såväl arrendenämnden som hovrätten kommer fram till att skälig avgift på Mörkö är inom spannet 30 000 – 97 000 kr, när utredningsmaterialet innehåller åtskilliga avtal med klart högre avgifter. Vid tidpunkten för hovrättens prövning fann inte mindre än ingivna 22 avtal med avgifter överstigande 100 000 kr, flertalet i kategorin "strandtomter med bästa läge". Trots hovrättens prövning omfattade prövningsobjekt i kategorin "strandtomter med bästa läge", fastställdes avgifterna till klart lägre nivåer, se vidare under punkten 6.

För 2022-års värdetidpunkt är de genomsnittliga avgifterna för tomter i den klassindelning som hovrätten fastlade i ÖÄ2434-10:

1. Strandtomter med bästa läge
143 400kr/år
2. Strandtomter med vissa mindre nackdelar
121 100kr/år
3. Strandtomter med mindre tillgänglig strand
96 200kr/år



4. Strandtomter på öar
73 000kr/år
5. Svårtillgängliga strandtomter
86 600kr/år
Här bör noteras att det bara finns ett avtal i den kategorin i sammanställningen över tidsmässigt relevanta avtal. Det ger ändå viss ledning genom att man ser hur de andra tomternas avgifter förändrats
6. Arrendetomter utan strand men med sjöutsikt
64 700kr/år
7. Arrendetomter med begränsad sjöutsikt
41 400kr/år
8. Arrendetomter utan sjöutsikt
38 700kr/år

Mot bakgrund av kritiken ovan är hovrättens dom i mål ÖÄ 311-22 av begränsat intresse för förevarande prövning, vad avser bedömningen om prisspannet för bostadsarrenden på Mörkö. Att Jordägaren inte har överklagat beslutet innebär inte att Jordägaren delar hovrättens bedömning, utan bygger på bedömningen att det är osannolikt att Högsta domstolen skulle lämna prövningstillstånd för ett överklagande som avser felaktig bevisvärdering och domskäl.

3.5 Angående trappning jämlikt 10 kap 6a§ JB

Jordägaren bestrider att det finns skäl för en successiv höjning av arrendeavgiften under arrendeperioden. För att det ska bli aktuellt med en successiv höjning av arrendeavgiften ska höjningen vara väsentlig högre än den tidigare gällande avgiften, vilket enligt prop. 2019/20:125 som tumregel kan vara 50 % höjning. Oavsett om Arrendenämnden kommer besluta om en ökning överstigande 50 % saknas särskilda skäl för en succesiv höjning. Samtliga av prövningsobjekten är upplåtna för fritidsändamål, vilket innebär att samtliga arrendatorer innehar en permanentbostad som inte är respektive prövningsobjekt.

Av prop. 2019/20:125 framgår att syftet med en successiv höjning av arrendeavgiften är att en arrendator ska ges ett starkare bostadssocialt skydd när en skälig avgift är väsentligt högre än den tidigare. Eftersom samtliga arrendatorer i förevarande prövning har sina permanentbostäder på annat håll än på prövningsobjekten saknas ett bostadssocialt skyddsskäl vad avser nyttjanderätten till en fritidsbostad. Att ha två boenden, ett permanentboende och ett fritidsboende är inte nödvändighet och är inget som lagstiftaren har haft för avsikt att skydda vid inrättande av 10 kap. 6 a § JB.



Det kan svårligen ha varit lagstiftarens mening att människors konsumtion av fritidsboende ska subventioneras på enskildas bekostnad.

Av vad som framförs ovan saknas det särskilda skäl för att besluta om en succesiv höjning av arrendavgiften. För det fall Arrendenämnden trots detta skulle anse att särskilda skäl föreligger och besluta om en succesiv höjning av arrendavgiften, ska den vara marginell och vara begränsad till de första åren av arrendeperioden.

4. Jordägarens yrkade arrendavgifter är skäliga

4.1 Jordägarens relevanta jämförelseobjekt

Jordägaren har som bakgrund till förevarande handläggning begärt villkorsändring av bostadsarrendavtal på Mörkö och omkringliggande öar med omregleringstidpunkt 2022. Omförhandlingar med prövningstidpunkter 2020, 2021 och 2022 har omfattat totalt 127 avtal varav 84 avtal har ingåtts frivilligt. Över tid har således en kvalificerad majoritet (66,1%) av arrendatorerna ingått avtal med Jordägaren frivilligt, emedan en minoritet låter saken prövas i laga ordning. Att majoriteten återkommande har kunnat träffa frivilliga överenskommelser med Jordägaren utgör i sig ett mycket starkt bevis för att de av Jordägaren yrkade villkoren, inklusive avgiftsjusteringarna, är skäliga.

Jordägaren har vid prövningen vid Arrendenämnden åberopat ett stort antal jämförbara arrendeställen som geografiskt och tidsmässigt är relevanta för bedömningen av vad en arrendator på orten är beredd att betala.

4.2 Jämförelseobjekten har ingåtts frivilligt

De avtal om bostadsarrende som har ingåtts mellan Jordägaren och arrendatorer i samband med förlängning av befintliga avtal, i samband med överlåtelse av arrenderätt, eller vid nyupplåtelse av bostadsarrende, har samtliga ingåtts på frivillig väg genom att parterna enats om villkoren. Det tål att upprepas att den stora majoriteten av arrendatorer på Mörkö kommer överens om villkoren utan prövning vid arrendenämnd eller hovrätt. Invändningen som framförts att vissa arrendatorer accepterat den av Jordägaren föreslagna avgiften för att dessa inte orkar med en prövning kan inte tillmätas någon betydelse, i den betydelsen att det inte skulle ha skett på frivillig grund.

För nyupplåtelse har det stått spekulanterna helt fritt att avstå om spekulanten ansett att de begärda villkoren inte varit rimliga. Likaså har spekulanter vid överlåtelse av befintliga arrendeställen kunnat avstå om de av Jordägaren föreslagna villkoren inte ansetts rimliga.



Jämförelseobjektet Pålsundet 10 överläts dagarna efter det att arrendenämnden besiktat objektet. Överlåtelsen av avtalet skedde mot en ersättning om 420 000 kr, vilket överskred det begärda beloppet och som mer än väl får anses motsvara värdet av arrendatorns investeringar på arrendestället med hänsyn till bristerna som arrendebostaden är behäftad med.

4.3 Nyupplåtelser på Mörkö

Möjligheten att nyupplåta råmark såsom bostadsarrende i princip helt utsläckt på grund av strandskyddslagstiftningen. På Mörkö som omfattas av utökat strandskydd om 300 meter, är nästan samtliga arrenden belägna helt eller delvis inom strandskyddsområde. Jordägaren hänvisar till beskrivningarna för respektive åberopad nyupplåtelse, samt vad som anförs om att dessa är av särskilt intresse när skälig arrendeavgift ska fastställas.

De nyupplåtna arrendetomterna var vid tidpunkten för avtalens ingående bebyggda med relativt enkla byggnader på ianspråktagna strandtomter och där respektive ny arrendator har erlagt ersättning för de nyttigheter som exempelvis el- och vattenanslutning, brygga, tillfartsväg eller markarbeten, som arrendestället redan var försett med. Med hänsyn till att arrendatorerna av dessa tomter erlagt ersättning motsvarande värdet av de nyttigheter som övertas, ska upplåtelse betraktas på samma sätt som om det vore fråga om nyupplåtelse av råmark.

Det ska härvid konstateras att jämförelseobjektet Lövhagen 5 har överlåts med oförändrade villkor till en ny arrendator, mot en ersättning som överstiger den tidigare arrendatorns investeringar på arrendestället i form av ersättning för befintliga nyttigheter vid nyupplåtelsen, kostnader för att erhålla bygglov och strandskyddsdispens samt investeringar på brygga.

4.4 Avtal som träffats i samband med överlåtelse av arrendeavtal

Jordägaren och spekulanter på utbudna arrendeställen har enats om att träffa arrendeavtal som villkorats av att spekulanten ingår avtal med den överlåtande arrendatorn om att dels överta arrenderätten, dels att förvärva dennes byggnader och anläggningar, samt att spekulanten tillträder köpet. Spekulanter har genom detta förfarande kunnat få fullständig klarhet i samtliga villkor för avtalsförhållandet, samtidigt som denne har haft ett helt fritt val att överta den aktuella arrenderätten eller inte.



Vad avser arrendeavgifterna för de arrendeavtal som tecknats i anslutning till att arrendeställen och dess byggnader har överlåtits, är resultatet att avgiften ökat med i snitt 138 % räknat från 2008 år värde.

Arrendeställe	Värde-år	Jämf. Arr 2022	Nivå i dom/förl. 2011	Relativ skillnad
Axvik 07	2021	129 500	55 000	135%
Ekö 11	2022	134 700	60 000	125%
Fårberget 04	2018	148 800	60 000	148%
Pålsundet 01	2021	96 200	45 000	114%
Tokvik 03	2021	157 400	60 000	162%
S:a		666 600	280 000	138%

En sammanfattande slutsats av vad nyupplåtelser eller avtal som ingår i samband med överlåtelse av arrende d.v.s. när ett arrende kan erbjudas till en bredare skara av spekulanter istället för att Jordägaren är hänvisad till att förhandla med en sittande arrendator, är klart och tydligt. Resultatet är att arrendeavgiften som en arrendator i allmänhet är beredd att betala är avsevärt högre avgifter än andra motsvarande arrendetomter i närheten. Resultatet i form av väsentligt högre arrendeavgifter när ett arrende kan utbjudas till en bredare skara spekulanter är inte unikt för Mörkö utan är detsamma i samtliga fall av nyupplåtelser som Jordägaren känner till, oavsett vari landet det har skett (Fullerö, Marudden, Överåda). Mot den bakgrunden är det lika uppenbart att omförhandlade avtal där Jordägaren är begränsad till att förhandla med sittande arrendator inte i obetydlig omfattning påverkas mot lägre avgift. Den sittande arrendatorns besittningsskydd påverkar avgiften i sänkande riktning vid omförhandling eftersom jordägaren då inte fritt kan välja arrendator, emedan det är den avgiften som jordägaren skall vara berättigad till enligt huvudregeln. Den sittande arrendatorns, i alla avseenden förvisso berättigade, besittningsskydd påverkar alltså avgiften i sänkande riktning vid omförhandling eftersom besittningsskyddet till naturen medför att jordägaren inte kan välja fritt. Det är dock avgiften som skulle uppnås vid fritt val av arrendator som jordägaren skall vara berättigad till.

De jämförelser som åberopas i form av nyupplåtelser eller avtal som träffats i samband med överlåtelse av arrendeavtal är tidsmässigt relevanta för arrendenämndens prövning och ger tydligt besked om arrendetomterna på Mörköns attraktivitet.

4.5 Jämförelseobjekt med fast uppräknings av avgiften

Uppräkningsavtalen på Mörkö har huvudsakligen tio års löptid emedan de avtal vars avgifter nu ska bestämmas har fem års löptid. I flera tidigare domar har i domskälen skönmässigt angivits att avtalets längd kan antas ha viss höjande betydelse för betalningsviljan, vilket för avtal med fast basarrende som enbart justeras mot KPI får anses vara en rimlig slutsats. För avtal med en succesivt ökande basavgift på grund av



en fast uppräkningsfaktor vid sidan av KPI blir emellertid läget ett annat. Det har i andra prövningar inte heller förelegat någon urvalsgrupp där attraktiviteten har kunnat bedömas mot bakgrund av faktiskt utfall. Sådant underlag finns för den bedömning som nu skall göras genom att en bred grupp av arrendatorer har blivit erbjudna uppräkningsavtal som alternativ till en femårig förlängning.

2022 var första året som jordägaren skickade två alternativa avtal att välja mellan, ett sedvanligt femårigt avtal och ett tioårigt uppräkningsavtal. För 2022 och 2023 har 38 avtal om bostadsarrende förlängts genom frivilliga överenskommelser. Av dessa 38 ingångna avtal är 21 uppräkningsavtal, dvs lite drygt hälften och resterande 17 har valt en femårig avtalstid. Hade uppräkningsavtalen varit långt mer attraktiva hade också setts en kraftig övervikt av uppräkningsavtal bland de ingångna avtalen, vilket alltså inte är fallet.

Basarrendet för de avtal med längre löptid än fem år höjs med mellan 3-4 % per år och basarrendet justeras därefter, på samma sätt som gäller för de sedvanliga 5-årsavtalen, i enlighet med förändringen av KPI.

När avgifterna för dessa avtal ska jämföras med prövningsobjekt, blir det inte rättvisande att enkom beakta avgiften vid avtalstidens ingång, då denna inte återspeglar betalningsåtagandet, vilket arrendatorn förbinder sig till för perioden som skall jämföras. För att göra en korrekt bedömning av vilken nivå som jämförelsetalet för ett uppräkningsavtal skall ha måste en beräkning göras för att korrekt fastställa ett jämförelsetal som sedermera kan sättas i relation till jämförelseobjekt. Detta åskådliggörs i tabellen på nästa sida.



Exempeltomt 10år +3,5%											
Uppräknings %	3,5%										
Löptid	10år										
Basarrende	50 000										
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
KPI-tal	314,4	314,02	314,29	318	323,38	330,72	336,04	336,97	346,44	384,04	
Uppräkning	0,0%	3,5%	7,1%	10,9%	14,8%	18,8%	22,9%	27,2%	31,7%	36,3%	
Basarrende uppräknat	50 000	51 750	53 561	55 436	57 376	59 384	61 463	63 614	65 840	68 145	
KPI-justering	0,0%	-0,1%	0,0%	1,1%	2,9%	5,2%	6,9%	7,2%	10,2%	22,2%	
Arrende uppräknat Jämte KPI-justering	50 000	51 687	53 543	56 071	59 015	62 467	65 693	68 181	72 550	83 239	
S:a år 1-5	270 316										
Medel år 1-5	54 063										

Exempeltomt 5år +0,0%						
Uppräknings %	0,0%					
Löptid	5år					
Basarrende	50 000					
		2014	2015	2016	2017	2018
KPI-tal		314,4	314,02	314,29	318	323,38
Basarrende		50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
KPI-justering		0,0%	-0,1%	0,0%	1,1%	2,9%
Justerat KPI		50 000	49 940	49 983	50 573	51 428
S:a år 1-5	251 923					
Medel år 1-5	50 385					

För jämförbarheten måste emellertid jämförelsetalet för respektive uppräkningsavtal fastställas till att vara den genomsnittliga basarrendeavgiften som arrendatorn förbinder sig att erlægga under de första fem åren justerat med KPI till prövningsavtalets värdetidpunkt, alternativt de fem år som motsvaras av prövningsavtalets löptid. Bara genom att se till uppräkningsavtalens betalningsåtaganden blir jämförelsen rättvis och avtalsmodellerna jämförbara, se vidare bilaga 1. Det finns sammanfattningsvis inget som helst stöd för att skönsmässigt bedöma att avtalen med längre avtalstid än fem år har en högre attraktivitet än sedvanliga femåriga avtal, tvärtom finns det, såsom utvecklats under avsnitt 3.3 ovan, starkt stöd för att avtalsmodellerna är likvärdigt attraktiva.

4.6 Avtal ingångna efter prövningstidpunkten har bevisvärde

Arrendenämnden har korrekt konstaterat att även arrendeavtal som har träffats efter prövningstidpunkten ska beaktas vid bestämmande av skäl avgift.

I rättsfallet NJA 2013 s.491 (Frösakulls Havsbad) framgår att Hovrätten för Västra Sverige angav att de jämförelseobjekt som tidsmässigt är av störst betydelse är de avtal som tecknats inom intervallet ett år från den omregleringstidpunkt som är aktuell för prövning. Ordalydelsen kan inte tolkas på annat sätt än att även avtal som ingåtts inom ett år efter prövningstidpunkten tillhör kategorin som ska tillmätas störst



betydelse. Avtal som ligger utanför intervallet +/- ett år från provningstidpunkten kan därmed inte sägas sakna betydelse eller bevisvärde, men en rimlig slutsats är att ju större avvikelsen i tid är från provningstidpunkten, desto lägre bevisvärde.

De fåtal avtal som åberopats av Jordägaren och som faller utanför intervallet om +/- ett år kan inte avfärdas för att de är för gamla. Eftersom det i flertalet beslut och domar har fastställts att arrendeavgifterna på Mörkö över tiden har ökat, får de äldre avtalen anses utgöra ett golv.

Härvid ska konstateras att samtliga jämförelseobjekt som åberopats av Arrendatorerna dels ligger utanför det tidsmässigt relevanta tidsintervallet, del att samtliga är resultatet av tidigare domar och således inte bygger på frivillighet. Svea hovrätt har i tidigare beslut konstaterat att avgifter som åsatts genom beslut i arrendenämnd eller domstol lämpar sig mindre väl som jämförelseobjekt se bl.a. ÖÄ 10784-13 s. 5 2:a stycket. Arrendenämnden i Stockholm har uttalat samma sak i ärendet 6699-22 s. 7 4:e stycket.

5. Gällande klassificering av arrendetomter i olika kategorier

5.1 Jämförelseobjekten i förhållande till respektive provningsobjekt

Nedan följer beskrivningar av respektive provningsobjekt, egenskaper, tillgänglighet och råmarkens tekniska förutsättningar. Därefter anges vilka jämförelseobjekt som Jordägaren anser att provningsobjektet ska jämföras med, och hur dessa jämförelseobjekts attraktivitet står i förhållande till provningsobjektet.

Det ska särskilt framhållas att den angivna arrendeavgiften för de s.k. uppräkningsavtalen är angiven som ett genomsnittligt betalningsåtagande som arrendatorn i dessa avtal förbundit sig till under samma tidsperiod som provningsavtalet löper. Med hänsyn till att avgifterna i dessa avtal alltid uppräknas med en fast räntefot oavsett KPI-förändring, är det inte rättvisande att ange avgiften vid en viss tidpunkt. Det ska härvid noteras att den angivna avgiften således inte omfattar KPI-utvecklingen, utan att denna kommer att innebära att den faktiska avgiften i dessa avtal kommer att vara högre.

5.1.1 Nöckna Hage 28 (Bengtsson) yrkande: 45 000 kr

Tomten Nöckna Hage 28 är belägen på berg. Det skiljer två höjdkurvor, med 5 m ekvidistans, mellan parkering och tomten, anslutning sker via trappa. Den ianspråktaga ytan är liten. Arrendatorn har gjort mindre markarbete för att åstadkomma en plan yta. Tomten har havsutsikt ner mot Pålsundet i söder. Vidare



finns det grannar runt om men dess placering gör trots detta att enskildheten är relativt hög. Tomten har rätt till båtplats vid gemensam brygga.

Bedömning av attraktivitet hos jämförelser i förhållande till provningsobjekt:

Nöckna Hage 23 – mindre

Nöckna Hage 31 – mindre

Nöckna Hage 27 - mindre

Uggeltorp 9 - större

Nöckna Hage 14 - större

Pålsundet 4 – större

Nöckna Hage 23 i förhållande till Nöckna Hage 28:

Nöckna Hage 23 är en granntomt till Nöckna Hage 28. Tomten ligger nedanför berget och betingar en högre tillgänglighet. Den ianspråktaga ytan på Nöckna Hage 23 är något mindre än på 28:an. Tomten är sluttande och arrendatorn har gjort flera terrasseringsar för att åstadkomma plana ytor. Tomten saknar havsutsikt till skillnad från Nöckna Hage 28. Enskildheten är mindre med bilvägar i både syd- och östlig riktning. Förhållandet beträffande båtplats att lika för tomterna. Nöckna Hage 23 har ett 5-årigt arrendeavtal på 40 000 kr från 2021. KPI-justerad avgift 2022: 41 124 kr.

Nöckna Hage 31 i förhållande till Nöckna Hage 28:

Nöckna Hage 31 är granntomten direkt söder om Nöckna Hage 28. Tillgängligheten är jämförbar då tomterna delar tillfartsstig upp på berget. Vidare är ianspråktagen yta jämförbar mellan tomterna, liksom dess bergiga karaktär. Havsutsikten på Nöckna Hage 31 är något mindre då tomten ligger något lägre. Nöckna Hage 31 har en större påverkan av biltrafik givet dess öppna läge mot landsväg 569. Förhållandet beträffande enskildhet och rätt till båtplats är det samma för tomterna. Nöckna Hage 31 har ett 5-årigt arrendeavtal på 42 500 kr från 2022.

Nöckna Hage 27 i förhållande till Nöckna Hage 28:

Nöckna Hage 27 är granntomten öster om Nöckna Hage 28. Tomterna har likvärdig tillgänglighet och karaktär med deras placering på berget. Ianspråktagen yta är jämförbar. Havsutsikten på Nöckna Hage 27 är större. Förhållandet beträffande enskildhet och rätt till båtplats är det samma för tomterna. Nöckna Hage 27 har ett 5-årigt arrendeavtal på 42 500 kr från 2021. KPI-justerad avgift 2022: 43 694 kr

Uggeltorp 9 i förhållande till Nöckna Hage 28:

Uggeltorp 9 har en annan karaktär än Nöckna Hage 31. Tomten är mer tillgänglig och har en planare och större ianspråktagen yta. Tomten saknar helt kontakt med havet och har mer en skogskaraktär. Uggeltorp 9 har något större enskildhet. Arrendet har något större tillgänglighet till vatten med rätt till egen brygga ca 500 m bort.

Uggeltorp 9 har ett 10-årigt arrendeavtal från 2021 med en årlig uppräkning på 3,5 % före KPI. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 48 500 kr



Nöckna Hage 14 i jämförelse med Nöckna Hage 28:

Nöckna Hage 14 ligger på bergshöjden öster om Nöckna Hage 28. Tomten är något mer tillgänglig med en större ianspråktagen yta. Karaktären är bergig med en betydligt större havspegel norrut. Enskildheten är likvärdig. Arrendet har något större tillgänglighet till vattnet med rätt till egen brygga men är ej en strandtomt.

Nöckna Hage 14 har ett 5-årigt arrendeavtal på 46 800 kr från 2020. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 48 600 kr

Pålsundet 4 i jämförelse med Nöckna Hage 28:

Pålsundet 4 är en mer tillgänglig tomt längs Pålsundet vägen. Ianspråktagen yta är likvärdig men Pålsundet 4 är ej bergig men väl sluttande. Tomten har betydligt mindre havsutsikt. Enskildheten är mindre då trafik från 10 hushåll passerar på Pålsundet vägen. Tillgängligheten till vatten är något större med egen brygga nere vid Pålsundet. Pålsundet 4 har ett 10-årigt arrendeavtal från 2023 med en årlig uppräknings på 3% före KPI. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 51 900 kr

5.1.2 Nöckna Hage 26 (Fräki) yrkande: 42 000 kr

Nöckna Hage 26 är en sluttande tomt. Den ianspråktaga ytan är liten och tomten saknar helt havsutsikt. Tomten omgärdas av grannar och en bilväg i öst, som trafikeras av fyra arrendeställen. Tomten har rätt till båtplats vid gemensam brygga i området.

Bedömning av attraktivitet hos jämförelser i förhållande till prövningsobjekt:

Nöckna Hage 23 – mindre

Nöckna Hage 31 – likvärdig

Nöckna Hage 27 - större

Uggeltorp 9 - större

Nöckna Hage 14 - större

Pålsundet 4 - större

Nöckna Hage 23 i förhållande till Nöckna Hage 26

Nöckna Hage 23 är granntomten söder om Nöckna Hage 26. Förhållandet mellan tomterna är jämförbara i de flesta aspekterna. Värt att notera är att Nöckna Hage 23 har en något mindre enskildhet med tillfartsväg för bilar till Nöckna Hage i syd samt en större närhet till landsväg 569. Nöckna Hage 23 har ett 5-årigt arrendeavtal på 40 000 kr från 2021. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 41 124 kr

Nöckna Hage 31 i förhållande till Nöckna Hage 26:

Nöckna Hage 31 ligger i Nöckna Hage 26 närmiljö men har ett betydligt mindre tillgängligt läge på berg. Tomten har havsutsikt i söder och betingar en något högre enskildhet. Den ianspråktaga ytan är jämförbar mellan tomterna, likaså tillgänglighet till vatten med rätt till båtplats vid gemensam brygga. Nöckna Hage 31 har ett 5-årigt arrendeavtal på 42 500 kr från 2022.



Nöckna Hage 27 i förhållande till Nöckna Hage 26:

Nöckna Hage 27 ligger i Nöckna Hage 26 närmiljö men har ett betydligt mindre tillgängligt läge på berg. Tomten har god havsutsikt och betingar en något högre enskildhet. Den ianspråktaga ytan är jämförbar mellan tomterna, likaså tillgänglighet till vatten med rätt till båtplats vid gemensam brygga. Nöckna Hage 27 har ett 5-årigt arrendeavtal på 42 500 kr från 2021. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 43 694 kr

Uggeltorp 9 i förhållande till Nöckna Hage 26:

Uggeltorp 9 har en större ianspråktagen yta än Nöckna Hage 26. Vidare har tomten en större enskildhet samt något större tillgänglighet till vatten med rätt till egen brygga. Tomterna är jämförbara i tillgänglighet och det faktum att de saknar havskontakt, även om Uggeltorp 9 upplevs mindre havsnära. Uggeltorp 9 har ett 10-årigt arrendeavtal från 2021 med en årlig uppräkningsgrad på 3,5 % före KPI. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 48 500 kr

Nöckna Hage 14 i jämförelse med Nöckna Hage 26:

Nöckna Hage 14 ligger på östra bergshöjden i Nöckna Hage och har ett betydligt mindre tillgängligt läge på berg. Tomten har havsutsikt i norr och betingar en något högre enskildhet. Den ianspråktaga ytan är större än Nöckna Hage 26. Tillgängligheten till vatten är något större med rätt till egen brygga även om det ej är en strandtomt. Nöckna Hage 14 har ett 5-årigt arrendeavtal på 46 800 kr från 2020. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 48 600 kr

Pålsundet 4 i förhållande till Nöckna Hage 26:

Pålsundet 4 är liksom Nöckna Hage 26 en sluttande tomt med god tillgänglighet. Den ianspråktaga ytan och enskildheten är jämförbar mellan tomterna. Pålsundet 4 har havsutsikt över Pålsundet. Pålsundet 4 har något större tillgänglighet till vatten med rätt till egen brygga. Pålsundet 4 har ett 10-årigt arrendeavtal från 2023 med en årlig uppräkningsgrad på 3% före KPI. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 51 900 kr

5.1.3 Pålsundet 12 (Wern) yrkande: 105 000 kr

Pålsundet 12 är tomt på Mörkö's västra sida vid Pålsundet. Tomten är en mindre strandtomt med egen brygga och den ianspråktaga ytan är sluttande ner mot strandlinjen. Arrendatorn har gjort en enklare strandskoning på tomten och röjer ett mindre vassbälte. Tomten har god havsutsikt över Pålsundet och upplevs som förhållandevis enskild trots flera grannar. Tomten nås via en stig sista biten från bilväg.



Bedömning av attraktivitet hos jämförelser i förhållande till provningsobjekt:

Pålsundet 10 - mindre

Pålsundet 1 - mindre

Axvik 22 - större

Fårberget 4 - större

Lövhagen 7 - större

Örsta 8 - större

Pålsundet 10 i förhållande till Pålsundet 12:

Pålsundet 10 är granntomt i norr till Pålsundet 12 och nås via väg anlagd av arrendatorer. Tomten är ingen strandtomt utan ligger på en höjd med god havsutsikt över Pålsundet. Tillgängligheten till vatten är mer begränsad med rätt till båtplats vid en gemensam brygga. Den ianspråktaga ytan är något större än Pålsundet 12 och av mindre sluttande karaktär. Tomten har större enskildhet än Pålsundet 12. Pålsundet 10 har en 5-årigt arrendeavtal på 80 000 kr från 2022.

Pålsundet 1 i förhållande till Pålsundet 12:

Pålsundet 1 är en medelstor strandtomt med brygga i södra delen av Pålsundets kanal. Havsutsikten är betydligt mindre än Pålsundet 12 och strandlinjen har ett större inslag av vass. Tomterna är av sluttande karaktär där Pålsundet 1 har en större plan yta ner mot strandlinjen. Pålsundet 1 har ett mer enskilt läge. Pålsundet 1 har ett 5-årigt arrendeavtal på 93 600 kr från 2021. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 96 200 kr

Axvik 22 i förhållande till Pålsundet 12:

Axvik 22 är en mindre strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Liksom Pålsundet 12 är den ianspråktaga ytan sluttande ner mot strandlinjen och tomterna är jämförbara i storlek. Axvik 22 har en större havsspegel samt mindre inslag av vass. Vidare har Axvik 22 en större enskildhet och nås via en längre väg anlagd av arrendator. Axvik 22 har ett 10-årigt arrendeavtal från 2020 med en årlig uppräkningsgrad på 3,5% före KPI. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 116 800 kr

Fårberget 4 i förhållande till Pålsundet 12:

Fårberget 4 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Fårberget 4 har en större ianspråktagen yta som liksom Pålsundet 12 sluttar ner mot strandlinjen. Tomten har en större havsspegel och mindre inslag av vass. Enskildheten är större än på Pålsundet 12. Fårberget 4 har ett 15-årigt arrendeavtal från 2018 med en årlig uppräkningsgrad på 3,75% före KPI. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 148 800 kr (avgiften för 2023 utgår med 162 745 kr)

Lövhagen 7 i förhållande till Pålsundet 12:

Lövhagen 7 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Lövhagen 7 har en större ianspråktagen yta samt ett mer enskilt läge än Pålsundet 12. Strandlinjen kännetecknas av avsevärt större inslag av vass som delvis röjs av arrendatorn. Tomten har en större havsspegel.



Lövhagen 7 nås via väg anlagd av arrendator. Lövhagen 7 har ett 5-årigt arrendeavtal på 118 000 kr från 2022.

Örsta 8 i förhållande till Pålsundet 12:

Örsta 8 är en medelstor strandtomt på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är större på Örsta 8 som liksom Pålsundet 12 sluttar ner mot strandlinjen.

Strandlinjen har ett avsevärt större inslag av vass där arrendator gjort muddringsarbete. Tomten har betydligt större havsspegel och enskildhet än Pålsundet 12. Örsta 8 nås via väg anlagd av arrendator. Örsta 8 har ett 5-årigt arrendeavtal på 156 000 kr från 2021. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 160 400 kr

5.1.4 Pålsundet 9 (Strååt) yrkande: 105 000 kr

Pålsundet 9 är tomt på Mörkö's västra sida vid Pålsundet. Tomten är en mindre strandtomt med egen brygga och den ianspråktaga ytan är sluttande ner mot strandlinjen. Arrendatorn röjer ett mindre vassbälte längs strandlinjen. Tomten har god havsutsikt över Pålsundet och upplevs som förhållandevis enskild trots flera grannar. Tomten nås via en trappa sista biten från bilväg.

Bedömning av attraktivitet hos jämförelser i förhållande till prövningsobjekt:

Pålsundet 10 - mindre

Pålsundet 1 - mindre

Axvik 22 -större

Fårberget 4 - större

Lövhagen 7 - större

Örsta 8 - större

Pålsundet 10 i förhållande till Pålsundet 9:

Pålsundet 10 ligger i Pålsundet 9's närmiljö och nås via väg anlagd av arrendatorer.

Tomten är ingen strandtomt utan ligger på en höjd med god havsutsikt över Pålsundet.

Tillgängligheten till vatten är mer begränsad med rätt till båtplats vid en gemensam brygga. Den ianspråktaga ytan är jämförbar med Pålsundet 9 och av mindre sluttande karaktär. Tomten har större enskildhet än Pålsundet 9. Pålsundet 10 har en 5-årigt arrendeavtal på 80 000 kr från 2022.

Pålsundet 1 i förhållande till Pålsundet 9:

Pålsundet 1 är en medelstor strandtomt med brygga i södra delen av Pålsundets kanal.

Havsutsikten är betydligt mindre än Pålsundet 9 och strandlinjen har ett större inslag av vass. Tomterna är av sluttande karaktär där Pålsundet 1 har en större plan yta ner mot strandlinjen. Pålsundet 1 har ett mer enskilt läge. Pålsundet 1 har ett 5-årigt arrendeavtal på 93 600 kr från 2021. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 96 200 kr



Axvik 22 i förhållande till Pålsundet 9:

Axvik 22 är en mindre strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Liksom Pålsundet 9 är den ianspråktaga ytan sluttande ner mot strandlinjen och tomterna är jämförbara i storlek. Axvik 22 har en större havsspegel samt mindre inslag av vass. Vidare har Axvik 22 en större enskildhet och nås via en längre väg anlagd av arrendator. Axvik 22 har ett 10-årigt arrendeavtal från 2020 med en årlig uppräknings på 3,5% före KPI. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 116 800 kr

Fårberget 4 i förhållande till Pålsundet 9:

Fårberget 4 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Fårberget 4 har en större ianspråktagen yta som liksom Pålsundet 9 sluttar ner mot strandlinjen. Tomten har en större havsspegel och mindre inslag av vass. Enskildheten är större än på Pålsundet 9. Fårberget 4 har ett 15-årigt arrendeavtal från 2018 med en årlig uppräknings på 3,75% före KPI. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 148 800 kr (avgiften för 2023 utgår med 162 745 kr)

Lövhagen 7 i förhållande till Pålsundet 9:

Lövhagen 7 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Lövhagen 7 har en större ianspråktagen yta samt ett mer enskilt läge än Pålsundet 9. Strandlinjen kännetecknas av avsevärt större inslag av vass som delvis röjs av arrendatorn. Tomten har en större havsspegel. Lövhagen 7 nås via väg anlagd av arrendator. Lövhagen 7 har ett 5-årigt arrendeavtal på 118 000 kr från 2022.

Örsta 8 i förhållande till Pålsundet 9:

Örsta 8 är en medelstor strandtomt på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är större på Örsta 8 som liksom Pålsundet 9 sluttar ner mot strandlinjen. Strandlinjen har ett avsevärt större inslag av vass där arrendator gjort muddringsarbete. Tomten har betydligt större havsspegel och enskildhet än Pålsundet 9. Örsta 8 nås via väg anlagd av arrendator. Örsta 8 har ett 5-årigt arrendeavtal på 156 000 kr från 2021. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 160 400 kr

5.1.5 Axvik 9 (Johansson) yrkande 115 000 kr

Axvik 9 är en medelstor strandtomt i Axviken på östra sidan av Mörkö. Tomten har fin havsutsikt och en strandlinje med inslag av ett mindre vassbälte. Arrendatorn röjer vass längs strandlinjen. Tomten har en mindre enskildhet med grannar samt en tillfartsväg genom tomten som nyttjas av en granne.

Bedömning av attraktivitet hos jämförelser i förhållande till prövningsobjekt:

Pålsundet 10 - mindre

Pålsundet 1 - mindre

Axvik 2 - mindre

Ekholmen 3 - mindre



Fårberget 4 - större
Ekö 11 - större
Lövhagen 6 - större
Axvik 7 - större
Tokvik 3 - större
Örsta 8 - större

Pålsundet 10 i förhållande till Axvik 9:

Pålsundet 10 ligger på västra sidan av Mörkö och är ingen strandtomt. Axvik 9 har en större tillgänglighet till vattnet med egen strandlinje. Detta kompletteras på Axvik 9 av en större havsutsikt över öppet hav. Axvik 9 har större ianspråktagen yta men har mindre enskildhet i och med genomfartsvägen genom tomten. Arrendena nås via väg anlagd av arrendatorerna. Pålsundet 10 har en 5-årigt arrendeavtal på 80 000 kr från 2022.

Pålsundet 1 i förhållande till Axvik 9:

Pålsundet 1 är en medelstor strandtomt med brygga i södra delen av Pålsundets kanal. Havsutsikten är avsevärt mindre än Axvik 9 och strandlinjen har ett större inslag av vass. Axvik 9 har mindre ianspråktagen yta än Pålsundet 1 samt ett mindre enskilt läge. Pålsundet 1 har ett 5-årigt arrendeavtal på 93 600 kr från 2021. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 96 200 kr

Axvik 2 i förhållande till Axvik 9:

Axvik 2 är en medelstor strandtomt med brygga i Axviken. Tomterna är jämförbara i tillgänglighet och tillgänglighet till vatten. Båda tomter har mycket god havsutsikt. Axvik 9 har större enskildhet, Axvik 2 belastas av en genomfartsväg som nyttjas av fem övriga arrendeställen. Axvik 2 har ett 5-årigt arrendeavtal på 97 500 kr från 2023.

Ekholmen 3 i förhållande till Axvik 9:

Ekholmen 3 är en medelstor strandtomt med brygga på östra sidan av Mörkö. Axvik 9 har avsevärt större tillgänglighet då Ekholmen 3 ligger på en halvö i område med väldigt höga naturvärden, det går alltså ej att anlägga väg till tomten. Gångstigen ut till arrendeställena på Ekholmen har gemensamt anlagt en spång eftersom det är sankt i betesmarken. Ekholmen 3 har en större havsspegel. De ianspråktaga ytorna, enskildheten samt inslag av vass är jämförbara för tomterna. Ekholmen 3 har ett 5-årigt arrendeavtal på 105 000 kr från 2022.

Fårberget 4 i förhållande till Axvik 9:

Fårberget 4 är en medelstor strandtomt med brygga på östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är större än Axvik 9 och inslag av vass längs strandlinjen mindre. Fårberget 4 har en större havsspegel och enskildhet. Bägge tomter nås via bilväg anlagd av arrendatorer. Fårberget 4 har ett 15-årigt arrendeavtal från 2018 med en årlig uppräknings på 3,75% före KPI. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 148 800 kr (avgiften för 2023 utgår med 162 745 kr)



Ekö 11 i förhållande till Axvik 9:

Ekö 11 är en stor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Ekö 11 har en större och mer sluttande ianspråktagen yta än Axvik 9. Tomten har en större enskildhet och ett mindre inslag av vass längs strandlinjen. Axvik 9 har en betydligt större havsutsikt. Tomterna är jämförbara i tillgänglighet och tillgänglighet till vatten. Ekö 11 har ett 15-årigt arrendeavtal från 2022 med en årlig uppräkningsgrad på 4% före KPI. Jämförelsetal för arrendavgift 2022: 134 700

Lövhagen 6 i förhållande till Axvik 9:

Lövhagen 6 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Tomterna är jämförbara i enskildhet och belastas båda av en genomfartsväg till en granne. Lövhagen 6 har en större ianspråktagen yta, delvis tillkommen genom större utfyllnadsarbete. Lövhagen 6 har större havsspegel men även ett större inslag av vass. Tomterna nås av väg byggd av arrendatorer. Lövhagen 6 har ett 5-årigt arrendeavtal på 126 000 kr från 2022.

Axvik 7 i förhållande till Axvik 9:

Axvik 7 är en medelstor strandtomt med brygga granne med Axvik 9. Tomten har större enskildhet med färre grannar. Axvik 7 har gjort en större strandskoning och utfyllnad. Tomterna har jämförbar ianspråktagen yta, inslag av vass och havsutsikt. Bägge tomter nås via väg anlagd av arrendatorerna. Axvik 7 har ett 5-årigt arrendeavtal på 126 000 kr från 2020. KPI-justerad arrendavgift 2022: 129 500 kr

Tokvik 3 i förhållande till Axvik 9:

Tokvik 3 är en medelstor strandtomt med brygga på östra sidan av Mörkö. Tomten har betydligt större enskildhet och havsspegel än Axvik 9. Den ianspråktaga ytan är större och innehåller ett eget skär. Tokvik 3 har större inslag av vass, vilket ej upplevs då arrendatorn gjort större muddringsarbete. Tomten nås av väg anlagd av arrendator. Tokvik 3 har ett 15-årigt arrendeavtal från 2021 med årlig uppräkningsgrad på 3% före KPI. Jämförelsetal för arrendavgift 2022: 157 400 kr

Örsta 8 i förhållande till Axvik 9:

Örsta 8 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är större och mer sluttande än Axvik 9. Där till har Örsta 8 ett större inslag av vass, arrendatorn har även gjort muddringsarbete för bryggan. Havsutsikten och enskildheten är betydligt större på Örsta 8. Bägge tomter nås via väg anlagd av arrendatorerna. Örsta 8 har ett 5-årigt arrendeavtal på 156 000 kr från 2021. KPI-justerad arrendavgift 2022: 160 400 kr



5.1.6 Axvik 16 (Ekdahl) yrkande: 115 000 kr

Axvik 16 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Tomten är förhållandevis plan för att vara på Mörkö och har en god havsutsikt. Tomten har mindre enskildhet och belastas av genomfartsväg till 4 arrendeställen. Vidare finns ett större vassbälte längs strandlinjen. Tomten nås via väg anlagd av arrendatorerna.

Bedömning av attraktivitet hos jämförelser i förhållande till prövningsobjekt:

Pålsundet 10 - mindre

Pålsundet 1 - mindre

Axvik 2 - mindre

Ekholmen 3 - mindre

Fårberget 4 - större

Ekö 11 - större

Lövhagen 6 - större

Axvik 7 - större

Tokvik 3 - större

Örsta 8 - större

Pålsundet 10 i förhållande till Axvik 16:

Pålsundet 10 ligger på västra sidan av Mörkö och är ingen strandtomt. Axvik 16 har en större tillgänglighet till vattnet med egen strandlinje. Detta kompletteras av en större havsutsikt över öppet hav. Axvik 16 har större ianspråktagen yta men har mindre enskildhet i och med genomfartsvägen genom tomten. Tomterna nås via väg anlagd av arrendatorerna. Pålsundet 10 har en 5-årigt arrendeavtal på 80 000 kr från 2022.

Pålsundet 1 i förhållande till Axvik 16:

Pålsundet 1 är en medelstor strandtomt med brygga i södra delen av Pålsundets kanal. Havsutsikten är avsevärt mindre än Axvik 16 medan tomterna har jämförbara inslag av vass. Den ianspråktaga ytan är jämförbar för tomterna men Axvik 16 har ett mindre enskilt läge. Pålsundet 1 har ett 5-årigt arrendeavtal på 93 600 kr från 2021. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 96 200 kr

Axvik 2 i förhållande till Axvik 16:

Axvik 2 är en medelstor strandtomt med brygga i Axviken. Tomterna är jämförbara i tillgänglighet och tillgänglighet till vatten. Den ianspråktaga ytan är jämförbar och båda tomter har mycket god havsutsikt. Axvik 16 är en topografiskt betydligt mer gynnsam tomt och har något större enskildhet, Axvik 2 belastas av en genomfartsväg som nyttjas av fem övriga arrendeställen. Axvik 2 har ett 5-årigt arrendeavtal på 97 500 kr från 2023.

Ekholmen 3 i förhållande till Axvik 16:

Ekholmen 3 är en medelstor strandtomt med brygga på östra sidan av Mörkö. Axvik 16 har avsevärt större tillgänglighet då Ekholmen 3 ligger på en halvö i område med



väldigt höga naturvärden, det går alltså ej att anlägga väg till tomten. Ekholmen 3 har en större havsspegel och enskildhet. Ekholmen 3 har en mindre ianspråktagen yta och mindre inslag av vass. Ekholmen 3 har ett 5-årigt arrendeavtal på 105 000 kr från 2022.

Fårberget 4 i förhållande till Axvik 16:

Fårberget 4 är en medelstor strandtomt med brygga på östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är mindre och inslag av vass längs strandlinjen betydligt mindre. Fårberget 4 har en större havsspegel och enskildhet. Bägge tomter nås via bilväg anlagd av arrendatorer. Fårberget 4 har ett 15-årigt arrendeavtal från 2018 med en årlig uppräknings på 3,75% före KPI. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 148 800 kr (avgiften för 2023 utgår med 162 745 kr)

Ekö 11 i förhållande till Axvik 16:

Ekö 11 är en stor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Ekö 11 har en större och mer sluttande ianspråktagen yta än Axvik 16. Tomten har en större enskildhet och ett mindre inslag av vass längs strandlinjen. Axvik 16 har en betydligt större havsutsikt. Tomterna är jämförbara i tillgänglighet och tillgänglighet till vatten. Ekö 11 har ett 15-årigt arrendeavtal från 2022 med en årlig uppräknings på 4% före KPI. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 134 700

Lövhagen 6 i förhållande till Axvik 16:

Lövhagen 6 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Lövhagen 6 har en mindre ianspråktagen yta men en större havsspegel. Vidare är enskildheten något högre även om bägge tomter belastas av genomfartsväg. Inslag av vass är jämförbart men upplevs mindre på Lövhagen 6 där arrendatorn utfört utfyllnadsarbete. Tomterna nås av väg anlagd av arrendatorer. Lövhagen 6 har ett 5-årigt arrendeavtal på 126 000 kr från 2022.

Axvik 7 i förhållande till Axvik 16:

Axvik 7 är en medelstor strandtomt med brygga i Axvik 16's närmiljö. Tomten har en mindre ianspråktagen yta men större enskildhet med färre grannar. Axvik 7 har mindre inslag av vass och har gjort en större strandskoning. Tomterna har jämförbar havsutsikt och tillgänglighet till vatten. Bägge tomter nås via väg anlagd av arrendatorerna. Axvik 7 har ett 5-årigt arrendeavtal på 126 000 kr från 2020. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 129 500 kr

Tokvik 3 i förhållande till Axvik 9:

Tokvik 3 är en medelstor strandtomt med brygga på östra sidan av Mörkö. Tomten har betydligt större enskildhet och havsspegel än Axvik 16. De ianspråktaga ytorna är jämförbara men Tokvik 3 innehåller ett eget skär. Tomterna har jämförbara inslag av vass, vilket ej upplevs då arrendatorn gjort större muddringsarbete på Tokvik 3. Tomten nås av väg anlagd av arrendator. Tokvik 3 har ett 15-årigt arrendeavtal från 2021 med årlig uppräknings på 3% före KPI. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 157 400 kr



Örsta 8 förhållande till Axvik 9:

Örsta 8 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är jämförbar med Axvik 16 men sluttar betydligt mer. Örsta 8 har ett större inslag av vass, arrendatorn har även gjort muddringsarbete för bryggan. Havsutsikten och enskildheten är betydligt större på Örsta 8. Bägge tomter nås via väg anlagd av arrendatorerna. Örsta 8 har ett 5-årigt arrendeavtal på 156 000 kr från 2021. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 160 400 kr

5.1.7 Ekö-Långö 4 (Green) yrkande 70 000 kr

Ekö-Långö 4 är en medelstor strandtomt med egen brygga belägen på ö längs den östra sidan av Mörkö. Tillgängligheten är begränsad och tomten nås enbart via båt. Tomten ligger förhållandevis enskilt med en nära granne i syd. Havsutsikten är god.

Bedömning av attraktivitet hos jämförelser i förhållande till prövningsobjekt:

Hornö 3 - mindre

Ekö-Långö 1 - större

Uggeltorp 14 - större

Uggeltorp 13 - större

Granholmen 1 - större

Myrholmen 1 - större

Myrholmen 2 - större

Hornö 3 i förhållande till Ekö-Långö 4:

Hornö 3 är en mindre tomt belägen på sydspetsen av Mörkö. Tomten har betydligt sämre tillgänglighet till vatten än Ekö-Långö 4 då det ej är en strandtomt. Den ianspråktaga ytan är mindre än Ekö-Långö 4 och enskildheten är jämförbar med en närliggande granne. Vidare är havsutsikten jämförbar. Hornö 3 har en arrendeavgift om 55 000 kr från 2022.

Ekö-Långö 1 i förhållande till Ekö-Långö 4:

Ekö-Långö 1 är en medelstor strandtomt med brygga på samma ö som Ekö-Långö 4. Ekö-Långö 1 har större enskildhet. Vidare är tillgängligheten till vatten större där Ekö-Långö 4 sluttar betydligt mer ner mot vattnet. Tomterna är jämförbara i hävdad yta, begränsad tillgänglighet, inslag av vass och havsutsikt. Ekö-Långö 1 har ett 5-årigt arrendeavtal på 70 000 kr från 2021. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 72 000 kr

Uggeltorp 14 i förhållande till Ekö-Långö 4:

Uggeltorp 14 är en stor strandtomt med egen brygga belägen på ö längs den östra sidan av Mörkö. Tomten har en större ianspråktagen yta med större havsspegel och enskildhet än Ekö-Långö 4. Tillgänglighet till vatten är något större hos Uggeltorp 14, vidare har tomten har betydligt större inslag av vass. Den begränsade tillgängligheten



är jämförbar mellan tomterna. Uggeltorp 14 har ett 5-årigt arrendeavtal på 72 000 kr från 2021. KPI-justerad arrendavgift 2022: 74 2000 kr

Uggeltorp 13 i förhållande till Ekö-Långö 4:

Uggeltorp 13 är en stor strandtomt med egen brygga belägen på ö längs den östra sidan av Mörkö. Tomten har en större ianspråktagen yta med större havsspegel och enskildhet än Ekö-Långö 4. Tillgänglighet till vatten är något större hos Uggeltorp 13, vidare har tomten betydligt större inslag av vass. Den begränsade tillgängligheten är jämförbar mellan tomterna. Uggeltorp 13 har ett 10-årigt arrendeavtal från 2022 med årlig uppräknings om 3,5% före KPI. Jämförelsetal för arrendavgift 2022: 75 000 kr

Granholmen 1 i förhållande till Ekö-Långö 4:

Granholmen 1 är en medelstor strandtomt med egen brygga belägen på ö längs den östra sidan av Mörkö. Tomten har jämförbar ianspråktagen yta men större havsspegel och enskildhet än Ekö-Långö 4. Tillgänglighet till vatten är något större Granholmen 1, vidare har tomten betydligt större inslag av vass. Den begränsade tillgängligheten är jämförbar mellan tomterna. Granholmen 1 har ett 5-årigt arrendeavtal på 73 000 kr från 2021. KPI-justerad arrendavgift 2022: 75 300 kr

Myrholmen 1 i förhållande till Ekö-Långö 4:

Myrholmen 1 är en strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Tomterna på Myrholmen är klassade som tomt belägen på ö i ÖÄ2434-10. Myrholmen 1 har en större havsutsikt och tillgänglighet till vatten än Ekö-Långö 4. Den ianspråktaga ytan är mindre än Ekö-Långö 4. Tomterna är jämförbara i enskildhet, den begränsade tillgängligheten och inslag av vass. Myrholmen 1 har ett 5-årigt arrendeavtal om 79 000 kr från 2022.

Myrholmen 2 i förhållande till Ekö-Långö 4:

Myrholmen 2 är en strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Tomterna på Myrholmen är klassade som tomt belägen på ö i ÖÄ2434-10. Myrholmen 2 har en större havsutsikt och tillgänglighet till vatten än Ekö-Långö 4. Den ianspråktaga ytan är mindre än Ekö-Långö 4. Tomterna är jämförbara i enskildhet, den begränsade tillgängligheten och inslag av vass. Myrholmen 2 har ett 10-årigt arrendeavtal från 2023 med årlig uppräknings om 3% före KPI. Jämförelsetal för arrendavgift 2022: 76 700 kr

5.1.8 Björnhagen 13 (Ulander/Jonsson) yrkande 125 000 kr

Björnhagen 13 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Tomten har inga grannar och enskildheten påverkas enbart av landsvägen utanför tomten. Landsvägen bidrar till extremt god tillgänglighet för att vara Mörkö. Vidare har tomten god havsutsikt och strandlinjen har ett brett vassbälte. Arrendatorn har utfört muddringsarbete vid bryggan.



Bedömning av attraktivitet hos jämförelser i förhållande till prövningsobjekt:

Ekholmen 3 - mindre

Lövhagen 6 - likvärdig

Lövhagen 2 - likvärdig

Tokvik 3 - större

Örsta 8 - större

Ekholmen 3 i förhållande till Björnhagen 13:

Ekholmen 3 är en strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Tomten har avsevärt mycket mindre tillgänglighet än Björnhagen 3 då Ekholmen 3 ligger på en halvö i område med väldigt höga naturvärden, det går alltså ej att anlägga väg till tomten. Ekholmen 3 har en större havsspegel och betydligt mindre inslag av vass. De ianspråktaga ytorna är jämförbara mellan tomterna medan enskildheten är mindre på Ekholmen 3 med granne inpå husknuten. Tomterna har god tillgänglighet till vatten. Ekholmen 3 har ett 5-årigt arrendeavtal på 105 000 kr från 2022.

Lövhagen 2 i förhållande till Björnhagen 13:

Lövhagen 2 är en mindre strandtomt på den östra sidan av Mörkö. Tomten har mindre tillgänglighet än Björnhagen 13 där arrendatorn har anlagt väg fram. Vidare är enskildheten något mindre då Lövhagen 8 har sitt strandviste i anslutning till södra delen på tomten. Lövhagen 2 har en större havsspegel och mindre inslag av vass som röjs av arrendatorn. Tomterna är jämförbara i hävdad yta. Lövhagen 2 har ett 10-årigt arrendeavtal från 2023 med årlig uppräknings med 3 % före KPI. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 117 200 kr

Lövhagen 6 i förhållande till Björnhagen 13:

Lövhagen 6 är en strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Tomten har mindre enskildhet än Björnhagen 13 då grannen har en genomfartsväg genom tomten. Den ianspråktaga ytan är större än Björnhagen 13, vilket till viss del beror på större utfyllnadsarbete av arrendatorn. Lövhagen 6 har mindre inslag av vass även om den ej märks av mycket tack vare utfyllnadsarbeten och röjning av arrendatorn. Vidare är tillgängligheten mer begränsad där arrendator anlagt vägen fram till tomt. Tillgängligheten till vatten är jämförbar mellan tomterna medan Lövhagen 6 har något större havsspegel. Lövhagen 6 har ett 5-årigt arrendeavtal på 126 000 kr från 2022.

Tokvik 3 i förhållande till Björnhagen 13:

Tokvik 3 är en strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är större än på Björnhagen 13 och likaså är enskildheten större. Vidare har tomten en större havsspegel. Tomterna har jämförbara inslag av vass, där Tokvik 3 gjort mer omfattande muddringsarbete för att få bukt på detta. Tokvik 3 har avsevärt mindre tillgänglighet, där arrendatorn anlagt en lång vägsträcka fram till tomten. Tokvik 3 har ett 15-årigt arrendeavtal från 2021 med årlig uppräknings på 3 % före KPI. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 157 400 kr



Örsta 8 i förhållande till Björnhagen 13:

Örsta 8 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är avsevärt större och sluttar betydligt mer än Björnhagen 13. Tillgängligheten är avsevärt mindre där arrendatorn anlagt väg fram till tomten. Örsta 8 har större enskildhet och havsspegel. Tomterna har jämförbara inslag av vass, där båda gjort muddringsarbete. Örsta 8 har ett 5-årigt arrendeavtal på 156 000 kr från 2021. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 160 400 kr

5.1.9 Tormesta 3 (ten Hegler) yrkande: 105 000 kr

Tormesta 3 är en stor strandtomt med brygga på den västra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är en av de mer plana på Mörkö. Tomten har ett enskilt läge men belastas av genomfartsväg för två andra arrendeställen. Vidare har tomen havsutsikt och strandlinjen har inslag av vass.

Bedömning av attraktivitet hos jämförelser i förhållande till prövningsobjekt:

Pålsundet 10 - mindre

Pålsundet 11 - mindre

Pålsundet 1 - mindre

Ekholmen 3 - likvärdig

Lövhagen 7 - större

Lövhagen 6 - större

Pålsundet 10 i förhållande till Tormesta 3:

Pålsundet 10 är en mindre tomt på den västra sidan av Mörkö. Tomten har avsevärt sämre tillgänglighet till vatten än Tormesta 3 då det ej är en strandtomt. Vidare är den ianspråktaga ytan avsevärt mindre med en klippigare karaktär. Pålsundet 10 har större enskildhet då den ej belastas av genomfartsväg. Tomterna är jämförbara vad gäller havsutsikt och tillgänglighet genom väg anlagd av arrendatorer. Pålsundet 10 har en 5-årigt arrendeavtal på 80 000 kr från 2022.

Pålsundet 11 i förhållande till Tormesta 3:

Pålsundet 11 är en mindre strandtomt med brygga på den västra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är avsevärt mindre än Tormesta 3, vidare sluttar tomtens betydligt mer. Tomterna är jämförbara i enskildhet där Pålsundet 11 har grannar nära inpå medan Tormesta 3 belastas av genomfartsväg. Vidare är tillgänglighet till vatten, havsutsikt och inslag av vass likvärdiga för tomterna. Bägge tomter nås via väg anlagd av arrendatorerna. Pålsundet 11 har ett 10-årigt arrendeavtal från 2023 med årlig uppräkningsom 3 % före KPI. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 100 000 kr

Pålsundet 1 i förhållande till Tormesta 3:

Pålsundet 1 är en medelstor strandtomt med brygga på den västra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är mindre än Tormesta 3, vidare sluttar tomtens betydligt mer.



Pålsundet 1 har större enskildhet då Tormesta 3 belastas av genomfartsväg. Vidare är tillgänglighet till vatten och inslag av vass likvärdiga för tomterna medan Pålsundet 1 har en mindre havsutsikt. Pålsundet 1 har ett 5-årigt arrendeavtal på 93 600 kr från 2021. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 96 200 kr

Ekholmen 3 i förhållande till Tormesta 3:

Ekholmen 3 är en strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Tomten har avsevärt mycket mindre tillgänglighet än Tormesta 3 då Ekholmen 3 ligger på en halvö i område med väldigt höga naturvärden, det går alltså ej att anlägga väg till tomten. Vidare är den ianspråktaga ytan mindre medan havsspegeln och inslag av vass är större på Ekholmen 3. Tomterna får anses jämförbara i enskildhet då Ekholmen 3 har mycket nära till grannen medan Tormesta 3 belastas av genomfartsväg. Likaså är tillgängligheten till vatten jämförbar mellan tomterna. Ekholmen 3 har ett 5-årigt arrendeavtal på 105 000 kr från 2022.

Lövhamnen 7 i förhållande till Tormesta 3:

Lövhamnen 7 är en strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är mindre än Tormesta 3 och strandlinjen har ett större vassbälte. Lövhamnen 7 har en större havsspegel och enskildhet. Bägge tomter nås av väg anlagd av arrendatorn. Lövhamnen 7 har ett 5-årigt arrendeavtal på 118 000 kr från 2022.

Lövhamnen 6 i förhållande till Tormesta 3:

Lövhamnen 6 är en strandtomt med egen brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är mindre än Tormesta 3, likaså är enskildheten mindre med genomfartsväg till granntomten som ligger i direkt anslutning till tomten. Lövhamnen 6 har en större havsspegel. Tomterna är jämförbara i inslag av vass, vilket ej upplevs då Lövhamnen 6 gjort större utfyllnadsarbeten och röjer vassen mer. Bägge tomter nås via väg anlagd av arrendatorerna. Lövhamnen 6 har ett 5-årigt arrendeavtal om 125 000 kr från 2022.

5.1.10 Tormesta 17 (Lundh) yrkande 105 000 kr

Tormesta 17 är en mindre strandtomt på den västra sidan av Mörkö. Tomten har ett enskilt läge med granne enbart i norr. Vidare finns en fin strandlinje utan inslag av vass samt en större havsspegel. Tomten nås via stig över granntomten.

Bedömning av attraktivitet hos jämförelser i förhållande till prövningsobjekt:

Svalhamnen 1 - mindre

Pålsundet 11 - mindre

Pålsundet 1 - mindre

Ekholmen 3 - likvärdig

Lövhamnen 2 - större

Lövhamnen 6 - större



Svalhagen 1 i förhållande till Tormesta 17:

Svalhagen 1 är en mindre strandtomt med brygga på den västra sidan av Mörkö. De ianspråktaga ytorna är jämförbara men Svalhagen 1 har avsevärt mindre tillgänglighet med gångstig ca 700 m. Gångstigen går genom ett biotopskyddsområde som sträcker sig ifrån bergets höjdsträckning och ut till strandlinjen längs hela gångstigen fram till tomterna. Det kommer alltså inte att vara tillåtet att anlägga en väg där, oaktat de tekniska utmaningar som ett sådant byggnadsföretag skulle ha. Svalhagen 1 har en större havsspegel och en strandlinje med mer inslag av vass. Vidare har tomterna snarlika grannförhållande och enskildhet. Svalhagen 1 har ett 5-årigt arrendeavtal på 85 000 kr från 2023.

Pålsundet 11 i förhållande till Tormesta 17:

Pålsundet 11 är en mindre strandtomt med brygga på den västra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är något större än Tormesta 17 men karaktären av tomten är mycket sluttande. Vidare har Pålsundet 11 större inslag av vass och en mindre havsspegel. Enskildheten är mindre på Pålsundet 11 med grannar på flera sidor av tomten medan tillgängligheten är något större med väg fram till tomt. Pålsundet 11 har ett 10-årigt arrendeavtal från 2023 med årlig uppräknings om 3% före KPI. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 100 000 kr

Pålsundet 1 i förhållande till Tormesta 17:

Pålsundet 1 är en medelstor strandtomt med brygga i södra delen på Pålsundets kanal. Den ianspråktaga ytan är betydligt större än Tormesta 17 men tomtens topografi är mer utmanande. Vidare har tomten betydligt större inslag av vass och en avsevärt mindre havsspegel. Pålsundet 1 har en större enskildhet samt större tillgänglighet med väg till tomt. Pålsundet 1 har ett 5-årigt arrendeavtal på 93 600 kr från 2021. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 96 200 kr

Ekholmen 3 i förhållande till Tormesta 17:

Ekholmen 3 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Tomten har avsevärt mycket mindre tillgänglighet än Tormesta 17 då Ekholmen 3 ligger på en halvö i område med väldigt höga naturvärden, det går alltså ej att anlägga väg till tomt. Den ianspråktaga ytan är större med en större havsspegel samt större inslag av vass längs strandlinjen. Tomterna har jämförbar enskildhet med en granne. Ekholmen 3 har ett 5-årigt arrendeavtal på 105 000 kr från 2022.

Lövhamnen 2 i förhållande till Tormesta 17:

Lövhamnen 2 är en mindre strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är större än Tormesta 17 med betydligt större inslag av vass längs strandlinjen. Lövhamnen 2 har en större havsspegel och en något större enskildhet trots att grannen har sitt strandvite i tomtgräns i syd. Tillgängligheten är något större med bilväg till tomt anlagd av arrendator. Lövhamnen 2 har ett 10-årigt arrendeavtal från



2023 med årlig uppräknings med 3 % före KPI. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 117 200 kr

Lövhagen 6 i förhållande till Tormesta 17:

Lövhagen 6 är en strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är större än Tormesta 17 vilket till viss del beror på utfyllnadsarbeten av arrendatorn. Tomten har en större havsspegel samt större inslag av vass som till viss del begränsas av nämnda utfyllnad. Lövhagen 6 har avsevärt mindre enskildhet med genomfartsväg över tomten. Lövhagen 6 har ett 5-årigt arrendeavtal på 126 000 kr från 2022.

5.1.11 Tormesta 8 (Sandberg/Lokrantz) yrkande 105 000 kr

Tormesta 8 är en mindre strandtomt med brygga på den västra sidan av Mörkö. Tomten har en fin havsspegel medan strandlinjen har inslag av vass. Tomten har flera grannar med upplevs som förhållandevis enskild trots detta. Tomten sluttar ner mot strandlinjen och nås via bilväg anlagd av arrendatorerna.

Bedömning av attraktivitet hos jämförelser i förhållande till prövningsobjekt:

Pålsundet 11 - mindre

Pålsundet 1 - mindre

Axvik 22 - större

Lövhagen 7 - större

Fårberget 4 - större

Ekö 11 - större

Axvik 7 - större

Pålsundet 11 i förhållande till Tormesta 8:

Pålsundet 11 är en mindre strandtomt med egen brygga på västra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är större än Tormesta 8 och strandlinjen har ett större inslag av vass. Pålsundet 11 har en mindre havsspegel. Tomterna är jämförbara tillgänglighet med väg till tomt anlagd av arrendatorer samt enskildhet med flertalet grannar. Pålsundet 11 har ett 10-årigt arrendeavtal från 2023 med årlig uppräknings om 3 % före KPI. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 100 000 kr

Pålsundet 1 i förhållande till Tormesta 8:

Pålsundet 1 är en medelstor strandtomt med brygga i södra delen på Pålsundets kanal. Den ianspråktaga ytan är betydligt större än Tormesta 8 och strandlinjen har större inslag av vass. Tomterna har samma sluttande karaktär men Pålsundet 1 har större enskildhet med färre grannar. Pålsundet har en avsevärt mindre havsutsikt. Pålsundet 1 har ett 5-årigt arrendeavtal på 93 600 kr från 2021. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 96 200 kr



Axvik 22 i förhållande till Tormesta 8:

Axvik 22 är en mindre strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. De ianspråktaga ytorna är jämförbara för tomtarna samt deras sluttande karaktär. Axvik 22 har en större havsspegel med mindre inslag av vass. Vidare har tomten en större enskildhet. Tomterna nås via väg anlagd av arrendatorerna. Axvik 22 har ett 10-årigt arrendeavtal från 2020 med en årlig uppräknings på 3,5 % före KPI. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 116 800 kr

Lövhamnen 7 i förhållande till Tormesta 8:

Lövhamnen 7 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är betydligt större än Tormesta 8 och tomten har större inslag av vass. Lövhamnen 7 har en större havsspegel och en större enskildhet utan grannar. Tomterna nås av väg anlagd av arrendatorer. Lövhamnen 7 har ett 5-årigt arrendeavtal om 118 000 kr från 2022.

Fårberget 4 i förhållande till Tormesta 8:

Fårberget 4 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är större än Tormesta 8 och tomten har större enskildhet. Fårberget 4 har en större havsspegel samt strandlinje med mindre inslag av vass. Tomterna nås av väg anlagd av arrendatorer. Fårberget 4 har ett 15-årigt arrendeavtal från 2018 med en årlig uppräknings på 3,75 % före KPI. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 148 800 kr (avgiften för 2023 utgår med 162 745 kr)

Ekö 11 i förhållande till Tormesta 8:

Ekö 11 är en stor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är betydligt större än Tormesta 8 och tomten har mindre inslag av vass. Ekö 11 har större enskildhet trots flertalet grannar. Tomterna har jämförbar havsutsikt och nås via väg anlagd av arrendatorer. Ekö 11 har ett 15-årigt arrendeavtal från 2022 med en årlig uppräknings på 4 % före KPI. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 134 700

Axvik 7 i förhållande till Tormesta 8:

Axvik 7 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är större än Tormesta 8 och enskildheten är större med färre grannar. Axvik 7 har en större havsspegel. Tomterna har jämförbara inslag av vass vilket ej upplevs då Axvik 7 gjort större strandskoning med utfyllnad. Tomterna nås via väg anlagd av arrendatorerna. Axvik 7 har ett 5-årigt arrendeavtal på 126 000 kr från 2020. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 129 500 kr



5.1.12 Tormesta 14 (Ekdahl) yrkande 90 000 kr

Tormesta 14 är en mindre strandtomt med brygga på den västra sidan av Mörkö. Tomten har en begränsad strandlinje med inslag av vass. Strandlinjen är mycket smal och tomten belastas av tillfartsvägen till Tormesta 8 mellan strandlinjen och den del av tomten där huvudbyggnaden ligger. Vidare har tomten god havsutsikt. Tomten har grannar i flera väderstreck vilket gör enskildheten något mindre. Tomten nås via bilväg anlagd av arrendatorerna.

Bedömning av attraktivitet hos jämförelser i förhållande till prövningsobjekt:

Lövhagen 8 – mindre

Fagersvik 2 – mindre

Pålsundet 10 – mindre

Ekholmen 1 - mindre

Pålsundet 11 – större

Lövhagen 8 i förhållande till Tormesta 14:

Lövhagen 8 är stor tomt på den östra sidan av Mörkö. Tomten har mindre tillgänglighet till vatten än Tormesta 14 då den ej är en strandtomt men har ett strandviste med stort inslag av vass ca 100 m från tomten. Den ianspråktaga ytan är större och tomten har en större enskildhet. Lövhagen 8 har väsentligt mindre havsutsikt än Tormesta 14. Lövhagen 8 har ett 10-årigt arrendeavtal från 2022 med en årlig uppräkningsgrad på 3,5 % före KPI. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 65 000 kr

Fagersvik 2 i förhållande till Tormesta 14:

Fagersvik 2 är en mindre tomt på den västra sidan av Mörkö. Tomten har avsevärt mindre tillgänglighet till vatten än Tormesta 14 då den ej är en strandtomt men har rätt till båtplats. Den ianspråktaga ytan är något större vilket också leder till något större enskildhet trots grannar. Fagersvik 2 har väsentligt mindre havsspegel och havsspegeln och möjligheterna till båt påverkas i högsta grad av den grunda vassvik som Fagersvik utgör. Fagersvik 2 har ett 10-årigt arrendeavtal från 2022 med en årlig uppräkningsgrad på 3,5 %. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 75 000 kr

Pålsundet 10 i förhållande till Tormesta 14:

Pålsundet 10 är en mindre tomt på den västra sidan av Mörkö. Tomten har avsevärt mindre tillgänglighet till vatten än Tormesta 14 då det ej är en strandtomt men har rätt till båtplats. Den hävdade ytan är något större och färre grannar leder till större enskildhet. Tomterna har jämförbar havsutsikt och tillgänglighet via väg anlagd av arrendatorer. Pålsundet 10 har ett 5-årigt arrendeavtal på 80 000 kr från 2022.

Pålsundet 11 i förhållande till Tormesta 14:

Pålsundet 11 är en mindre strandtomt med brygga på den västra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är något större än Tormesta 14 medan topografin är mer utmanande. Pålsundet 11 har en större strandlinje medan tomterna har jämförbara



inslag av vass. Pålsundet 11 har större enskildhet trots grannar i flera väderstreck. Pålsundet 11 har en mindre havsutsikt. Tomterna nås via väg anlagd av arrendatorerna. Pålsundet 11 har ett 10-årigt arrendeavtal från 2023 med årlig uppräknings om 3 % före KPI. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 100 000 kr

Ekholmen 1 i förhållande till Tormesta 14:

Ekholmen 1 är en mindre strandtomt på den östra sidan av Mörkö. Tomten har avsevärt mycket mindre tillgänglighet än Tormesta 14 då Ekholmen 1 ligger på en halvö i område med väldigt höga naturvärden, det går alltså ej att anlägga väg till tomt. Tomten har en större havsspegel med mer begränsad tillgänglighet till vatten då den saknar brygga. Tomterna har jämförbar ianspråktagen yta och enskildhet. Ekholmen 1 har ett 5-årigt arrendeavtal på 87 000 kr från 2021. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 89 700 kr

5.1.13 Långens-Länsta 8 (Kraftling) yrkande 90 000 kr

Långens-Länsta 8 är en medelstor tomt på den östra sidan av Mörkö. Tomten ligger högt med en slående havsutsikt. Tomten är ingen strandtomt men har rätt till båtplats vid gemensam brygga. Grannar finns men tomten upplevs ändå som relativt enskild.

Bedömning av attraktivitet hos jämförelser i förhållande till prövningsobjekt:

Idesta 2 – mindre

Pålsundet 10 – mindre

Tormesta 2 – mindre

Ekholmen 1 - likvärdig

Idesta 2 i förhållande till Långens-Länsta 8:

Idesta 2 är en mindre tomt på den östra sidan av Mörkö. Tomten är ingen strandtomt men har rätt till brygga som man har gemensamt med det intilliggande hyresobjektet vilket gör tillgängligheten till vatten något större än för Långens-Länsta 8. Den ianspråktaga ytan är betydligt mindre och havsutsikten avsevärt mindre. Tomterna är jämförbara i enskildhet och nås via bilväg anlagd av arrendatorerna. Idesta 2 har ett 5-årigt arrendeavtal på 77 000 kr från 2021. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 79 400 kr

Pålsundet 10 i förhållande till Långens-Länsta 8:

Pålsundet 10 är en mindre tomt på den västra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är mindre och likaså är havsutsikten avsevärt mindre. Pålsundet 10 har något större enskildhet. Tillgängligheten till vatten är jämförbar med rätt till båtplats vid gemensam brygga. Tomterna nås via bilväg anlagd av arrendatorerna. Pålsundet 10 har ett 5-årigt arrendeavtal på 80 000 kr från 2022.



Tormesta 2 i förhållande till Långens-Länsta 8:

Tormesta 2 är en mindre strandtomt med brygga på den västra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är avsevärt mindre än Långens-Länsta 8 och därtill är topografin mer utmanande. Vidare är havspegeln avsevärt mindre. Likaså är enskildheten något mindre. Tormesta 2 har större tillgänglighet till vatten med egen strandlinje. Tomterna nås via bilväg anlagd av arrendatorerna. Tormesta 2 har ett 5-årigt arrendeavtal på 84 000 kr från 2021. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 86 600 kr

Ekholmen 1 i förhållande till Långens-Länsta 8:

Ekholmen 1 är en mindre strandtomt på den östra sidan av Mörkö. Tomten har avsevärt mycket mindre tillgänglighet än Långens-Länsta 8 då Ekholmen 1 ligger på en halvö i område med väldigt höga naturvärden, det går alltså ej att anlägga väg till tomten. Den ianspråktaga ytan är betydligt mindre och närhet till grannar gör enskildheten mindre. Ekholmen 1 har mindre havsspegel men tillgängligheten till vatten är något större då tomten har egen strandlinje utan brygga. Ekholmen 1 har ett 5-årigt arrendeavtal på 87 000 kr från 2021. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 89 700 kr

5.1.14 Rossholmen 14 (Mårtelius) yrkande: 140 000 kr

Rossholmen 4 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Tomten har ett hyffsat enskilt läge med en granne och en fin strandlinje utan inslag av vass. Havsutsikten är mycket god.

Bedömning av attraktivitet hos jämförelser i förhållande till prövningsobjekt:

Lövhagen 7 – mindre

Axvik 7 – mindre

Tokvik 3 – större

Lövhagen 5 – större

Örsta 8 - större

Lövhagen 7 i förhållande till Rossholmen 4:

Lövhagen 7 är en strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är mindre än Rossholmen 4 och tomten har avsevärt större inslag av vass. Lövhagen 7 har något större enskildhet. Tomterna är jämförbar havsspegel och nås via bilväg anlagd av arrendatorerna. Lövhagen 7 har ett 5-årigt arrendeavtal på 118 000 kr från 2022.

Axvik 7 i förhållande med Rossholmen 4:

Axvik 7 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är mindre än Rossholmen 4 och tomten har ett större inslag av vass som ej upplevs på grund av en större strandskoning och utfyllnad. Axvik 7 har mindre enskildhet. Tomterna har jämförbar havsutsikt och tillgänglighet via bilväg anlagd av



arrendatorerna. Axvik 7 har ett 5-årigt arrendeavtal på 126 000 kr från 2020. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 129 500 kr

Tokvik 3 i förhållande till Rossholmen 4:

Tokvik 3 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. De ianspråktaga ytorna är jämförbara mellan tomterna men Tokvik 3 har en större havsspegel och enskildhet. Vidare har tomten ett större inslag av vass som ej märks på grund av omfattande muddringsarbete. Tomterna nås via bilväg anlagd av arrendatorerna. Tokvik 3 har ett 15-årigt arrendeavtal från 2021 med årlig uppräknings på 3 % före KPI. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 157 400 kr

Lövhagen 5 i förhållande till Rossholmen 4:

Lövhagen 5 är en stor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är större än Rossholmen 4 medan enskildheten är jämförbar med en granne. Lövhagen 5 har en mindre havsspegel och en strandlinje med betydligt större inslag av vass. Tomterna nås via väg anlagd av arrendatorerna. Lövhagen 5 har ett 5-årigt arrendeavtal på 156 000 kr från 2021. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 160 400 kr

Örsta 8 i förhållande till Rossholmen 4:

Örsta 8 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är större än Rossholmen 4 med en större havsutsikt. Örsta 8 har en större enskildhet utan grannar. Vidare har tomten ett avsevärt större inslag av vass och har utfört muddringsarbete. Tomterna nås via väg anlagd av arrendatorerna. Örsta 8 har ett 5-årigt arrendeavtal på 156 000 kr från 2021. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 160 400 kr

5.1.15 Ekö 9 (Arvidsson/Holmkvist) yrkande 135 000 kr

Ekö 9 är en stor strandtomt med egen brygga på den östra sidan av Mörkö. Tomten har en stor havsspegel och en strandlinje fri från inslag av vass. Tomten har en stor enskildhet utan några grannar. Tomten nås via stig den sista biten från bilvägen, skulle arrendatorn anlägga väg kan det konstateras att vägsträckan är väsentligt kortare än på många platser där arrendatorer anlagt väg. Tomten betingar troligen ett högre värde än vad som återspeglas i yrkandet.

Bedömning av attraktivitet hos jämförelser i förhållande till prövningsobjekt:

Ekholmen 3 - mindre

Axvik 7 - mindre

Lövhagen 2 – mindre

Tokvik 3 - större

Lövhagen 5 - större

Örsta 8 - större



Ekholmen 3 i förhållande till Ekö 9:

Ekholmen 3 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Tomten har mindre tillgänglighet än Ekö 9 då Ekholmen 3 ligger på en halvö i område med väldigt höga naturvärden, det går alltså ej att anlägga väg till tomten. Den ianspråktaga ytan är betydligt mindre och närhet till grannar gör att enskildheten är avsevärt mindre. Vidare har Ekholmen 3 större inslag av vass. Tomterna har jämförbar havsspegel. Ekholmen 3 har ett 5-årigt arrendeavtal på 105 000 kr från 2022.

Axvik 7 i förhållande till Ekö 9:

Axvik 7 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är betydligt mindre än Ekö 9 och tomten har granne som minskar enskildheten. Axvik 7 har en mindre havsspegel samt större inslag av vass som ej syns på grund av större strandskoning. Tomterna är jämförbara i tillgänglighet. Axvik 7 har ett 5-årigt arrendeavtal på 126 000 kr från 2020. KPI-justerad arrendavgift 2022: 129 500 kr

Lövhagen 2 i förhållande till Ekö 9:

Lövhagen 2 är en mindre strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är betydligt mindre än Ekö 9 och tomten har grannen strandviste i anslutning till tomten vilket minskar enskildheten. Lövhagen 2 har en mindre havsspegel samt större inslag av vass vilken röjs av arrendatorn. Tomterna är jämförbara i tillgänglighet. Lövhagen 2 har ett 10-årigt arrendeavtal från 2023 med årlig uppräknings med 3 % före KPI. Jämförelsetal för arrendavgift 2022: 117 200 kr

Tokvik 3 i förhållande till Ekö 9:

Tokvik 3 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är mindre än Ekö 9 och inslaget av vass avsevärt större vilket ej upplevs då arrendatorn gjort större muddringsarbete. Tomterna är jämförbara i havsspegel och enskildhet. Vidare har de jämförbar tillgänglighet där arrendatorn valt att anlägga väg ca 500 m. Tokvik 3 har ett 15-årigt arrendeavtal från 2021 med årlig uppräknings på 3 % före KPI. Jämförelsetal för arrendavgift 2022: 157 400 kr

Lövhagen 5 i förhållande till Ekö 9:

Lövhagen 5 är en stor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är större än Ekö 9 och tomten har granne i anslutning till tomten vilket minskar enskildheten. Lövhagen 5 har en mindre havsspegel samt större inslag av vass. Tomterna är jämförbara i tillgänglighet. Lövhagen 5 har ett 5-årigt arrendeavtal på 156 000 kr från 2021. KPI-justerad arrendavgift 2022: 160 400 kr

Örsta 8 i jämförelse med Ekö 9:

Örsta 8 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är mindre än Ekö 9 och inslaget av vass avsevärt större och arrendatorn gjort muddringsarbete. Tomterna är jämförbara i havsspegel och



enskildhet. Vidare har de jämförbar tillgänglighet. Örsta 8 har ett 5-årigt arrendeavtal på 156 000 kr från 2021. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 160 400 kr

5.1.16 Ekö 10 (Sjödahl) yrkande 130 000 kr

Ekö 10 är en medelstor strandtomt på den östra sidan av Mörkö. Tomten har god havsspegel med hyffsad enskildhet trots flera grenar. Vidare finns en fin strandlinje utan inslag av vass. Tomten nås via trappa kortare bit från bilväg anlagd av arrendatorer.

Bedömning av attraktivitet hos jämförelser i förhållande till prövningsobjekt:

Pålsundet 1 - mindre

Lövhagen 7 - mindre

Lövhagen 6 - mindre

Ekö 11 - större

Fårberget 4 - större

Örsta 8 - större

Pålsundet 1 i förhållande till Ekö 10:

Pålsundet 1 är en medelstor strandtomt med brygga i södra delen av Pålsundets kanal. Havsutsikten är avsevärt mindre än på Ekö 10 tomten har avsevärt större inslag av vass. Den ianspråktaga ytan är något större och tomten har större enskildhet. Pålsundet 1 har ett 5-årigt arrendeavtal på 93 600 kr från 2021. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 96 200 kr

Lövhagen 7 i förhållande till Ekö 10:

Lövhagen 7 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är jämförbar med Ekö 10 men tomten har avsevärt större inslag av vass. Lövhagen 7 har större enskildhet medan havsspegeln är mindre. Tomterna nås via bilväg anlagd av arrendatorerna. Lövhagen 7 har ett 5-årigt arrendeavtal på 118 000 kr från 2022.

Fårberget 4 i förhållande till Ekö 10:

Fårberget 4 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. De ianspråktaga ytorna är jämförbara mellan tomterna men Fårberget 4 har något större enskildhet. Den ianspråktaga ytan är jämförbar mellan tomterna, lika så inslag av vass. Fårberget 4 har en mindre havsspegel än Ekö 10. Tomterna nås av bilväg anlagd av arrendatorer. Fårberget 4 har ett 15-årigt arrendeavtal från 2018 med en årlig uppräkningsgrad på 3,75 % före KPI. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 148 800 kr (avgiften för 2023 utgår med 162 745 kr)



Lövhagen 6 i förhållande till Ekö 10:

Lövhagen 6 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. De ianspråktaga ytorna är jämförbara medan Lövhagen 6 har betydligt större inslag av vass trots större utfyllnadsarbete. Vidare är enskildheten mindre med en genomfartsväg över tomten. Lövhagen 6 har en mindre havsspegel. Tomterna nås via bilväg anlagd av arrendatorer. Lövhagen 6 har ett 5-årigt arrendeavtal på 126 000 kr från 2022.

Ekö 11 i förhållande till Ekö 10:

Ekö 11 är en stor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Ekö 11 har en större och mer sluttande ianspråktagen yta än Ekö 10. Tomten har en större enskildhet och men en mindre havsspegel. Tomterna är jämförbara i tillgänglighet och tillgänglighet till vatten. Ekö 11 har ett 15-årigt arrendeavtal från 2022 med en årlig uppräknings på 4 % före KPI. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 134 700

Örsta 8 i förhållande till Ekö 10:

Örsta 8 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är större än Ekö 10 och båda tomter har mycket stor havsspegel. Örsta 8 har en större enskildhet utan grannar. Vidare har tomten ett avsevärt större inslag av vass och har utfört muddringsarbete. Tomterna nås via väg anlagd av arrendatorerna. Örsta 8 har ett 5-årigt arrendeavtal på 156 000 kr från 2021. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 160 400 kr

5.1.17 Ekö 4 (Stolpe) yrkande: 157 000 kr

Ekö 4 är en mycket stor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Tomten har en mycket stor enskildhet utan grannar och därtill stor havsspegel. Det finns större inslag av vass som röjs av arrendatorn. Tomten nås via väg anlagd av arrendator.

Bedömning av attraktivitet hos jämförelser i förhållande till provningsobjekt:

Axvik 7 - mindre

Lövhagen 6 - mindre

Tokvik 3 - likvärdig

Lövhagen 5 - likvärdig

Örsta 8 - likvärdig

Axvik 7 i förhållande till Ekö 4:

Axvik 7 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är betydligt mindre än Ekö 4 och tomten har granne som minskar enskildheten. Axvik 7 har en mindre havsspegel samt mindre inslag av vass. Tomterna är jämförbara i tillgänglighet. Axvik 7 har ett 5-årigt arrendeavtal på 126 000 kr från 2020. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 129 500 kr



Lövhagen 6 i förhållande till Ekö 4:

Lövhagen 6 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är betydligt mindre än Ekö 4, likaså enskildheten då grannens genomfartsväg löper över tomten. Tomterna har jämförbara havsspeglar och inslag av vass. Tomterna nås via väg anlagd av arrendatorer. Lövhagen 6 har ett 5-årigt arrendeavtal på 126 000 kr från 2022.

Tokvik 3 i förhållande till Ekö 4:

Tokvik 3 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är mindre än Ekö 4 och inslaget av vass är jämförbart vilket ej upplevs då arrendatorn på Tokvik 3 gjort större muddringsarbete. Tokvik 3 har en större havsspegel. Enskildheten är jämförbar mellan tomterna, likaså nås tomterna via väg anlagd av arrendatorn. Tokvik 3 har ett 15-årigt arrendeavtal från 2021 med årlig uppräknings på 3% före KPI. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 157 400 kr

Lövhagen 5 i förhållande till Ekö 4:

Lövhagen 5 är en stor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är jämförbar med Ekö 4 medan enskildheten är mindre givet att Lövhagen 5 har granne. Tomterna har jämförbara inslag av vass medan Lövhagen 5 har mindre havsspegel. Tomterna nås via väg anlagd av arrendatorer. Lövhagen 5 har ett 5-årigt arrendeavtal på 156 000 kr från 2021. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 160 400 kr

Örsta 8 i förhållande till Ekö 4:

Örsta 8 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är mindre än Ekö 4. Tomterna är jämförbara i havsspegel, inslag av vass och enskildhet. Vidare har de jämförbar tillgänglighet via väg anlagd av arrendatorer. Örsta 8 har ett 5-årigt arrendeavtal på 156 000 kr från 2021. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 160 400 kr

5.1.18 Ekö 13 (Bradford/Knutas Nilsson) yrkande: 125 000 kr

Ekö 13 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Tomten har god havsutsikt och hyffsad enskildhet trots grannar på två sidor om tomten. Strandlinjen är fin utan inslag av vass. Tomten nås via väg anlagd av arrendatorer.

Bedömning av attraktivitet hos jämförelser i förhållande till prövningsobjekt:

Ekholmen 3 - mindre

Lövhagen 7 - mindre

Lövhagen 6 - likvärdig

Ekö 11 - större

Lövhagen 5 - större



Ekholmen 3 i förhållande till Ekö 13:

Ekholmen 3 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Tomten har avsevärt mycket mindre tillgänglighet än Ekö 13 då Ekholmen 3 ligger på en halvö i område med väldigt höga naturvärden, det går alltså ej att anlägga väg till tomten. De ianspråktaga ytorna är jämförbara mellan tomterna men Ekholmen 3 har större inslag av vass. Ekholmen 3 har större havsspegel. Ekholmen 3 har ett 5-årigt arrendeavtal på 105 000 kr från 2022.

Lövhagen 7 i förhållande till Ekö 13:

Lövhagen 7 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är större än Ekö 13 och tomten har avsevärt större inslag av vass. Lövhagen 7 har större enskildhet och havsspegel. Tomterna nås via väg anlagd av arrendatorer. Lövhagen 7 har ett 5-årigt arrendeavtal på 118 000 kr från 2022.

Lövhagen 6 i förhållande till Ekö 13:

Lövhagen 6 är en medelstor strandtomt på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är större än Ekö 13 medan enskildheten är betydligt mindre då Lövhagen 6 har grannens genomfartsväg på tomten. Lövhagen 6 har avsevärt större inslag av vass trots att arrendatorn gjort utfyllnadsarbeten. Lövhagen 6 har större havsspegel. Tomterna nås via väg anlagd av arrendatorer. Lövhagen 6 har ett 5-årigt arrendeavtal på 126 000 kr från 2022.

Ekö 11 i förhållande till Ekö 13:

Ekö 11 är en stor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är betydligt större än Ekö 13 medan topografin är betydligt mer sluttande. Tomterna är jämförbara i havsspegel, inslag av vass och enskildhet. Tomterna nås via väg anlagd av arrendatorer. Ekö 11 har ett 15-årigt arrendeavtal från 2022 med en årlig uppräkningsgrad på 4% före KPI. Jämförelsetal för arrendeavgift 2022: 134 700 kr

Lövhagen 5 i förhållande till Ekö 13:

Lövhagen 5 är en stor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan är betydligt större än Ekö 13 och enskildheten är större med granne på en sida. Lövhagen 5 har ett avsevärt större inslag av vass. Tomterna har jämförbar havsspegel och nås via väg anlagd av arrendator. Lövhagen 5 har ett 5-årigt arrendeavtal på 156 000 kr från 2021. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 160 400 kr

5.1.19 Uggeltorp 11 (Holm) yrkande 100 000 kr

Uggeltorp 11 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. Den ianspråktaga ytan sluttar ner mot strandlinjen som har mindre inslag av vass. Tomten har en god havsutsikt. Tomtens enskildhet belastas av grannens tillfartsväg samt en stig nere vid bryggan.



Bedömning av attraktivitet hos jämförelser i förhållande till provningsobjekt:

Pålsundet 10 - mindre

Pålsundet 1 - mindre

Axvik 2 - mindre

Lövhagen 7 - större

Lövhagen 6 - större

Pålsundet 10 i förhållande till Uggeltorp 11:

Pålsundet 10 är en mindre tomt på den västra sidan av Mörkö. Tillgängligheten till vatten är avsevärt mindre än Uggeltorp 11 då tomten ej är en strandtomt utan enbart har rätt till båtplats. Den ianspråktaga ytan är mindre och tomten har en mindre havsutsikt. Pålsundet 10 har större enskildhet. Tomterna nås via väg anlagd av arrendatorer. Pålsundet 10 har en 5-årigt arrendeavtal på 80 000 kr från 2022.

Pålsundet 1 i förhållande till Uggeltorp 11:

Pålsundet 1 är en medelstor strandtomt med brygga i södra delen av Pålsundets kanal. Havsutsikten är betydligt mindre än Uggeltorp 11 och strandlinjen har ett avsevärt större inslag av vass. Tomterna är av sluttande karaktär. Pålsundet 1 har ett mer enskilt läge. Pålsundet 1 har ett 5-årigt arrendeavtal på 93 600 kr från 2021. KPI-justerad arrendeavgift 2022: 96 200 kr

Axvik 2 i förhållande till Uggeltorp 11:

Axvik 2 är en medelstor strandtomt med brygga på den östra sidan av Mörkö. De ianspråktaga ytorna är jämförbara och båda tomter belastas av genomfartsväg över tomten. Axvik 2 har ett avsevärt större inslag av vass. Vidare har tomten en större enskildhet. Tomterna har jämförbar havsutsikt och nås via väg anlagd av arrendatorer. Axvik 2 har ett 5-årigt arrendeavtal på 97 500 kr från 2023.

Lövhagen 7 i förhållande till Uggeltorp 11:

Lövhagen 7 är en medelstor strandtomt på den östra sidan av Mörkö. De ianspråktaga ytorna är jämförbara medan Lövhagen 7 har något mindre sluttande topografi. Lövhagen 7 har större enskildhet och en strandlinje med avsevärt större inslag av vass. Tomterna har jämförbar havsutsikt och nås via väg anlagd av arrendatorer. Lövhagen 7 har ett 5-årigt arrendeavtal på 118 000 kr från 2022.

Lövhagen 6 i förhållande till Uggeltorp 11:

Lövhagen 6 är en medelstor strandtomt på den östra sidan av Mörkö. De ianspråktaga ytorna är jämförbara mellan tomterna, likaså enskildheten då båda belastas av genomfartsvägar. Lövhagen 6 har en större havsspegel men även större inslag av vass trots utfyllnadsarbete. Tomterna nås av väg anlagd av arrendatorer. Lövhagen 6 har ett 5-årigt arrendeavtal på 126 000 kr från 2022.



6. Gällande klassificering av arrendetomter i olika kategorier

Arrendetomterna på Mörkö har i tidigare beslut och domar indelats efter en klassificering i åtta olika nivåer. Även om denna klassificering som använts enligt Jordägarens uppfattning är för snäv eftersom det inte bara är lokaliseringen och tillgängligheten som är av betydelse för arrendetomtens attraktivitet, medges att indelningen kan tjäna viss nytta som utgångspunkt vid bedömningen om ett enskilt prövningsobjekts attraktivitet och prissättning i förhållande till jämförelseobjekt.

Om en klassificering av arrendetomterna ska göras enligt den modell som bygger på domen i mål ÖÄ 2434-10, måste värderingen inom respektive klass vara i form av ett spann så att individuella för- och nackdelar mellan tomter inom samma klassindelning kan återspeglas i avgiften.

Jordägaren gjorde i samband med hovrättens prövning i mål ÖÄ 311-22 en jämförelse som visar hur stor medelökningen har varit för respektive arrendetomt som åsatts ett värde i antingen ÖÄ 2434-10, eller i den efterföljande förlikningen 2011 (med 2008 år värde), bestående av de frivilliga avtal som ingåtts senare än 2021-04-01 och som senast 2023-07-25, bilaga 2.

Resultatet visar att Jordägarens yrkanden vinner stöd i den faktiska medelökningen per kategori är helt i linje med Jordägarens yrkanden där de mest attraktiva tomterna också har haft den största ökningen sedan 2008 år värde bestämdes:

• 1	Strandtomter med bästa läge	139 %
• 2	Strandtomter med vissa mindre nackdelar	131 %
• 3	Strandtomter med mindre tillgänglig strand samt några andra jämförbara tomter	122 %
• 4	Strandtomter på öar	102%
• 5	Svårtillgängliga strandtomter	147 %
• 6	Arrendetomter utan strand men med sjöutsikt	98 %
• 7	Arrendetomter med begränsad sjöutsikt	66 %
• 8	Arrendetomter utan sjöutsikt	99 %

Sammanställningen av de frivilligt ingångna avtalen visar tydligt att arrendetomterna har haft en värdeökning är avsevärt större än förändringen av KPI, samt att den största förändringen har skett inom bästa kategorierna. Vid en jämförelse av hur arrenderätterna utvecklats från år 2008 framgår tydligt att arrenderättens värde genomgående har varit ökande och att såväl den fria marknaden som de arrendatorer som ingått frivilliga avtal genomgående värderar arrenderätterna betydligt högre än arrendenämnden och hovrätten.

Inför Arrendenämnden och Svea hovrätts prövning i förevarande mål har Jordägaren, precis som vid tidigare prövningar, transparent redovisat vilka jämförelseobjekt där



arrendatorn har erhållit en personlig rabatt. Såsom framgår av underlaget påverkar dessa personliga rabatter inte de genomsnittliga arrendeavgiften i någon väsentlig utsträckning.

Vidare framgår det av sammanställningen det inom de flesta kategorierna finns ett relativt stort spann inom de kategorier som har tillämpats, som även i vissa fall sträcker sig över flera kategorier. Om klassificeringen ska tillämpas i förevarande prövning, måste värdet för respektive kategori åsättas ett betydlig bredare spann så att även tomterna inom respektive kategori kan åsättas en skälig avgift, differentierad gentemot de övriga.

7. Angående Arrendatorernas invändningar

7.1 *Permanentboende*

I det samlade beståndet av bostadsarrenden på Mörkö finns bara ett avtal (Kyrkvaktarbol) som inte är begränsat till fritidsboende. Övriga avtal innehåller sådan begränsning och Jordägaren har inte i något enskilt fall godkänt avsteg från detta. Jordägaren har inte haft någon anledning att löpande kontrollera arrendatorernas folkbokföringsadress annat än i samband med delgivning av villkorsändring som sker vart femte eller tionde år. När Jordägaren har blivit uppmärksam på att någon arrendator låtit folkbokföra sig på arrendestället har Jordägaren skickat anmaning att vidta rättelse.

Begränsning till fritidsboende är i sig inte ovanlig vid upplåtelse av bostadsarrende och har sin grund i att permanentboende kan ge upphov till negativa belastningar på Jordägarens fastighet genom att andra regelverk då skulle träda ikraft. Med hänsyn till att samtliga jämförelseobjekt på Mörkö innehåller samma begränsning, påverkar det inte skälig avgift för prövningsobjekten i detta ärende.

7.2 *Jämförelseobjekten jämfört med prövningsobjekten*

I AB 168 framförs att Arrendatorerna har svårt att förstå Jordägarens jämförelser mellan prövningsobjekt och jämförelseobjekt. Till styrkande av skäligheten i respektive prövningsobjekts yrkade avgift kan jämförelse ske med arrendeställen som är såväl mer som mindre attraktiva. Eftersom de olika arrendetomterna inte är identiska måste en prövningstomts olika egenskaper vägas mot relevanta jämförelser.

Bra strandtomter med genomsnittlig enskildhet kan därför jämföras med arrendetomter utan strand och utan egentlig enskildhet, på så sätt att strandtomten ska åsättas ett avsevärt högre värde. Därmed är exempelvis jämförelseobjekten Idesta



02 med en avgift om 77 000 kr, eller Pålsundet 02 med en avgift om 80 000 kr som båda saknar egen strand, vara av stor relevans vid bedömningen av skälig avgift för de prövningsobjekt som har egen strand. Det finns stora skillnader mellan arrendetomterna på Mörkö, vilket blev uppenbart vid Arrendenämndens besiktning. Jordägaren har därför i sammanställningen under punkten 5.1 beskrivit vilka jämförelseobjekt som respektive prövningsobjekt ska jämföras med, och på vilket sätt dessa står i förhållande till varandra i attraktivitet.

7.3 Angående arrendatorernas jämförelseobjekt

Arrendatorerna har åberopat jämförelseobjekt på Mörkö och vid Lilla Fjärdsvall, Trosa kommun, vilka varit föremål för Arrendenämndens besiktning. Gällande de sistnämnda avtalen kan konstateras att det är fråga om äldre avtal vilka är uppsagda för villkorsändring, samt att jordägaren i dessa avtal, Statens Fastighetsverk, inte har bedrivit någon aktiv förvaltning av dessa väl medveten om att avgifterna inte är marknadsmässiga. Till styrkande av detta inges vittnesattest från Statens Fastighetsverks framlidna förvaltare, Anders Johansson, bilaga 3.

Vad avser av Arrendatorerna åberopade jämförelseobjekt på Mörkö kan konstateras att samtliga avtal som arrendatorerna ingivit är resultatet av tidigare beslut eller domar och således inte kommer av frivilliga överenskommelser. Samtliga avtal avser vidare prövningstidpunkter år 2018 eller 2019 och är uppsagda för omförhandling av villkoren. För jämförelseobjekten Nöckna Hage 11 och Tormesta 06 och 25 har såsom angavs vid besiktningen, nya avtal träffats på nivåer. Dessa avtal inges nu, bilaga 4.

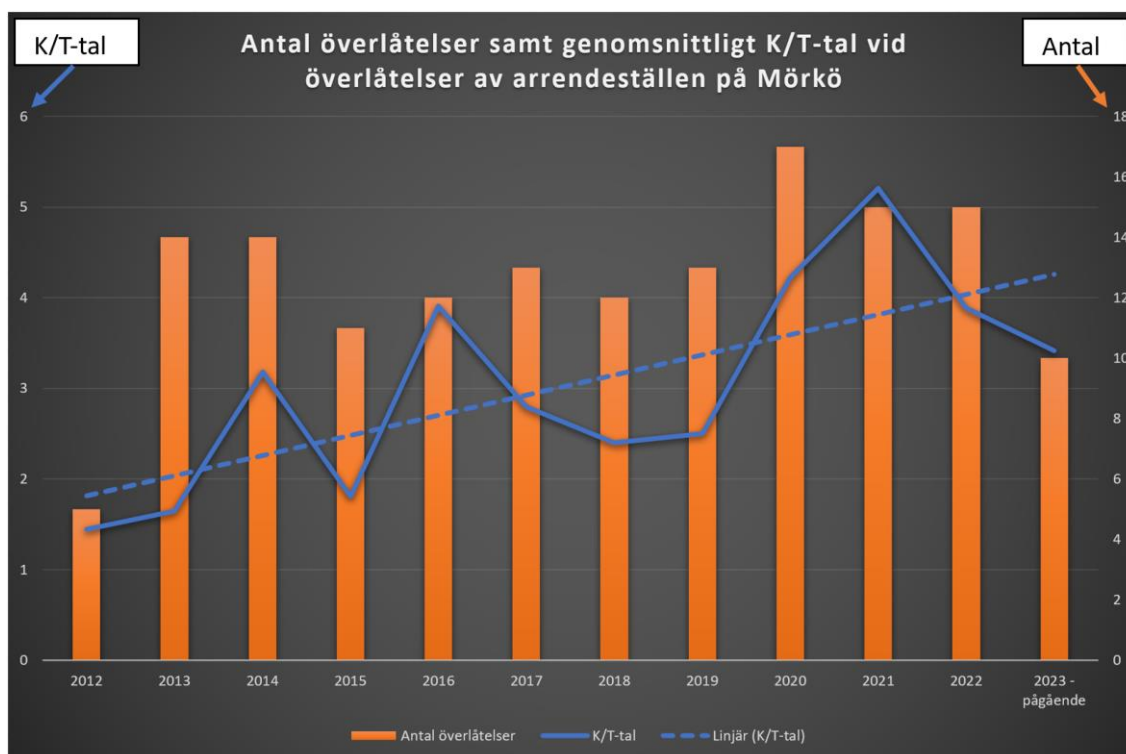
7.4 Överlåtelse av arrendeställen har inte försvårats

Det finns fortfarande inget fog för Arrendatorernas påstående om att arrendeställen på Mörkö är svårare att sälja än vad som tidigare har varit fallet. Jordägaren har vid handläggningen av tidigare ärenden vid Arrendenämnden presenterat statistik över samtliga överlåtelse mellan åren 1998-2021, bland annat i slutanförandet till Arrendenämnden gällande skälig avgift för bostadsarrenden på Mörkö med prövningstidpunkt 2020 och 2021. Sedan dess har ytterligare 28 arrendeställen avyttrats fram till dags dato (se lista nedan).



Överlåtelse		
nr	Arrendeställe	År Månad
1	Tormesta 10	2022 januari
2	Axvik 14	2022 mars
3	Ekö-Långö 01	2022 maj
4	Tokvik 03	2022 maj
5	Nöckna Hage 14	2022 maj
6	Nöckna Hage 19	2022 juni
7	Nöckna Hage 23	2022 juni
8	Ekö 13	2022 juni
9	Axvik 02	2022 juni
10	Axvik 03	2022 juli
11	Tormesta 19	2022 augusti
12	Örsta Hage 06	2022 november
13	Axvik 17	2022 november
14	Uggeltorp 10	2022 november
15	Örsta 07	2022 december
16	Björnhagen 03	2023 februari
17	Ekö 08	2023 mars
18	Busk 02	2023 maj
19	Nöckna Hage 27	2023 maj
20	Nöckna Hage 23	2023 juni
21	Busk 03	2023 juni
22	Uggeltorp 04	2023 juli
23	Nöckna Hage 31	2023 juli
24	Lövåsen 05	2023 juli
25	Pålsundet 10	2023 september

Arrendatorernas påståenden om att det skulle vara svårt att sälja arrendeställen på Mörkö är således fortfarande uppenbart felaktigt, liksom påståendet att arrendatorns investeringar går förlorade. Det måste i sammanhanget framhållas att Priset vid överlåtelse, satt i relation till arrendebyggnadernas taxeringsvärde (s.k. K/T-tal), visar vidare att även överlåtelsepriset relativt taxeringsvärdet är stigande över åren. Beräkningen av K/T-talet är begränsad till de överlåtna arrendeställen som åsatts taxeringsvärde eftersom det av naturliga skäl inte går att beräkna K/T-talet för arrendeställen som saknar taxeringsvärde. Det var 64 % av underlaget som var åsatt taxeringsvärde vid överlåtelsepunkten.



Tvärtemot arrendatorernas påståenden visar statistiken med tydlighet vilken stark attraktionskraft arrendeställen på Mörkö har på marknaden och hur den attraktionskraften kontinuerligt stärkts under de senaste 20 åren, trots att arrendeavgifterna har ökat under samma period. Det finns således ingen grund för påståendet om att en marknadsmässig avgift innebära att arrendatorernas investeringar går förlorade. Återigen ska framhållas av Lövhagen 05 som har en av de allra högsta avgifterna på Mörkö nyligen överlåtits med vinst för överlåtande arrendator.

Ändamålet med införandet av skälighetsprövningen av bland annat legans storlek är att skydda arrendatorns investeringar på arrendestället. Investeringar ska i sammanhanget inte likställas med den köpeskilling en arrendator erlagt till en tidigare arrendator i samband med överlåtelse av arrenderätten. Att en köpeskilling vid en överlåtelse av arrenderätten överstiger värdet av byggnader och anläggningar på ett arrendeställe, kan bara förklaras av att arrenderätten i sig, dvs den besittningsskyddade nyttjanderätten, av köparen bedöms vara högre än den avtalsenliga arrendeavgiften.

Det går därmed inte att dra någon som helst slutsats gällande de uppgifter som framförts om försäljningar där utgångspriset inte har mötts av marknaden. Såsom framgått under besiktningen är många byggnader och anläggningar på Mörkö's arrendetomter äldre byggnader av enkel beskaffenhet. Byggnader och anläggningar av enklare byggnadsteknisk beskaffenhet som inte underhålls kontinuerligt förbrukas



med tiden, och värdet blir därför avhängigt graden av löpande underhåll. En byggnad eller anläggning förlorar förr eller senare sitt värde på grund av sedvanligt bruk och slitage, i motsats till tomten vars värde består.

8. Sammanfattnings- och avslutningsvis

Det ska sammanfattningsvis framhållas att ca 66,1 % av arrendatorerna för omregleringstidpunkterna 2020, 2021 och 2022 på Mörkö har accepterat de avgifter och villkor som Jordägaren föreslagit genom att ingå avtal om förlängning med justering av arrendeavgiften.

På Mörkö finns det 25 arrendeavtal vars avgift nu överstiger 100 000 kr i årlig avgift varav 15 besiktades. Åtskilliga av dessa är femåriga avtal som har träffats i samband med förlängning av befintliga arrendeförhållanden. I förhållande till det underlag av tidsmässigt relevanta avtal som Arrendenämnden tagit del av, och de jämförelseobjekt som varit föremål för besiktning får det anses styrkt att de av Jordägaren yrkade avgifterna är skäliga och motsvarar vad som hade kunnat uppnås vid ett fritt val av arrendator.

Stockholm den 13 september 2023

Filip Herlitz
Jur kand
Argum AB

Bilagor

Sammanställning av värdeutvecklingen bostadsarrenden inom de åtta olika kategorierna av tomter som finns på Mörkö i förhållande till 2008 års värde, tre arrendeavtal avseende Nöckna Hage 11, Tormesta 6 och Tormesta 25, som Arrendatorer åberopat utan att ge in korrekta avtal, intyg från Fastighetsverkets förvaltare Anders Johansson gällande jämförelseobjekten Lilla Fjärdsvall, beskrivande underlag för betalningsåtagandet för jämförelse av uppräkningsavtal.

Uppräkningsavtal 2022

Axvik 01	Jämförelse 2022	50 600										
	Basarrende	45 000										
	Uppräkning	3,00%										
	Ingångsdatum	2021-09-24										
	Bas-KPI	336,97										
	KPI-justering	346,44										
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
	Uppräkning	0,00%	3,00%	6,09%	9,27%	12,55%	15,93%	19,41%	22,99%	26,68%	30,48%	
	KPI	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	
	Basarrende	45 000	46 350	47 741	49 173	50 648	52 167	53 732	55 344	57 005	58 715	
	KPI+uppräkning	46 265	47 653	49 082	50 555	52 071	53 633	55 242	56 900	58 607	60 365	

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM
Rotel 4

INKOM: 2023-09-13
MÅLNR: A 1272-22
AKTBIL: 62

Axvik 18

Jämförelse 2022	40 000
Basarrende	37 300
Uppräkning	3,50%
Ingångsdatum	2022-02-01
Bas-KPI	346,44
KPI-justering	346,44

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Uppräkning	0,00%	3,50%	7,12%	10,87%	14,75%	18,77%	22,93%	27,23%	31,68%	36,29%
KPI	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Basarrende	37 300	38 606	39 957	41 355	42 803	44 301	45 851	47 456	49 117	50 836
KPI+uppräkning	37 300	38 606	39 957	41 355	42 803	44 301	45 851	47 456	49 117	50 836

Axvik 22

Jämförelse 2022	116 800										
Basarrende	98 600										
Uppräkning	3,50%										
Ingångsdatum	2021-10-20										
Bas-KPI	336,04										
KPI-justering	346,44										
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
Uppräkning	0,00%	3,50%	7,12%	10,87%	14,75%	18,77%	22,93%	27,23%	31,68%	36,29%	
KPI-justering	3,09%	3,09%	3,09%	3,09%	3,09%	3,09%	3,09%	3,09%	3,09%	3,09%	
Basarrende	98 600	102 051	105 623	109 320	113 146	117 106	121 205	125 447	129 837	134 382	
KPI+uppräkning	101 652	105 209	108 892	112 703	116 647	120 730	124 956	129 329	133 856	138 541	

Uppräkningsavtal 2022

Baggetorp 03	Jämförelse 2022	75 000									
	Basarrende	69 900									
	Uppräkning	3,50%									
	Ingångsdatum	2022-03-25									
	Bas-KPI	346,44									
	KPI-justering	346,44									
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	Uppräkning	0,00%	3,50%	7,12%	10,87%	14,75%	18,77%	22,93%	27,23%	31,68%	36,29%
	KPI-justering	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Basarrende	69 900	72 347	74 879	77 499	80 212	83 019	85 925	88 932	92 045	95 267
	KPI+uppräkning	69 900	72 347	74 879	77 499	80 212	83 019	85 925	88 932	92 045	95 267

Björnhagen 09	Jämförelse 2022	83 400														
	Basarrende	74 200														
	Uppräkning	3,00%														
	Ingångsdatum	2021-05-16														
	Bas-KPI	336,97														
	KPI-justering	346,44														
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	Uppräkning	0,00%	3,00%	6,09%	9,27%	12,55%	15,93%	19,41%	22,99%	26,68%	30,48%	34,39%	38,42%	42,58%	46,85%	51,26%
	KPI-Justering	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%
	Basarrende just.	74 200	76 426	78 719	81 080	83 513	86 018	88 599	91 257	93 994	96 814	99 719	102 710	105 791	108 965	112 234
	KPI+uppräkning	76 285	78 574	80 931	83 359	85 860	88 436	91 089	93 821	96 636	99 535	102 521	105 597	108 765	112 027	115 388

Ekö 11	Jämförelse 2022	134 700														
	Basarrende	118 200														
	Uppräkning	4,00%														
	Ingångsdatum	2021-05-24														
	Bas-KPI	336,97														
	KPI-justering	346,44														
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	Uppräkning	0,00%	4,00%	8,16%	12,49%	16,99%	21,67%	26,53%	31,59%	36,86%	42,33%	48,02%	53,95%	60,10%	66,51%	73,17%
	KPI-justering	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%
	Basarrende	118 200	126 383	131 438	136 696	142 163	147 850	153 764	159 914	166 311	172 963	179 882	187 077	194 560	202 343	210 436
	KPI+uppräkning	121 522	129 934	135 132	140 537	146 159	152 005	158 085	164 409	170 985	177 824	184 937	192 335	200 028	208 029	216 350

Uppräkningsavtal 2022

Fagersvik 02	Jämförelse 2022	75 000									
	Basarrende	69 900									
	Uppräkning	3,50%									
	Ingångsdatum	2022-02-22									
	Bas-KPI	346,44									
	KPI-justering	346,44									
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	Uppräkning	0,00%	3,50%	7,12%	10,87%	14,75%	18,77%	22,93%	27,23%	31,68%	36,29%
	KPI-justering	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Basarrende	69 900	72 347	74 879	77 499	80 212	83 019	85 925	88 932	92 045	95 267
	KPI+uppräkning	69 900	72 347	74 879	77 499	80 212	83 019	85 925	88 932	92 045	95 267

Fårberget 04	Jämförelse 2022	148 800													
		2018-2023	2023-2033												
	Basarrende	99 000	114 000												
	Uppräkning	3,75%													
	Ingångsdatum	2021-08-02													
	Bas-KPI	323,38													
	KPI-justering	346,44													
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Uppräkning	0,00%	3,75%	7,64%	11,68%	15,87%	20,21%	24,72%	29,39%	34,25%	39,28%	44,50%	49,92%	55,55%	61,38%	67,43%
KPI-justering	7,13%	7,13%	7,13%	7,13%	7,13%	7,13%	7,13%	7,13%	7,13%	7,13%	7,13%	7,13%	7,13%	7,13%	7,13%
Basarrende	99 000	102 713	106 564	110 560	114 706	137 039	142 178	147 510	153 042	158 781	164 735	170 913	177 322	183 971	190 870
KPI+uppräkning	106 060	110 037	114 163	118 444	122 886	146 812	152 317	158 029	163 955	170 103	176 482	183 100	189 966	197 090	204 481

Kallasvik 05	Jämförelse 2022	102 900									
	Basarrende	95 900									
	Uppräkning	3,50%									
	Ingångsdatum	2022-01-31									
	Bas-KPI	346,44									
	KPI-Justering	346,44									
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	Uppräkning	0,00%	3,50%	7,12%	10,87%	14,75%	18,77%	22,93%	27,23%	31,68%	36,29%
	KPI-justering	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Basarrende	95 900	99 257	102 730	106 326	110 047	113 899	117 886	122 012	126 282	130 702
	KPI+uppräkning	95 900	99 257	102 730	106 326	110 047	113 899	117 886	122 012	126 282	130 702

Uppräkningsavtal 2022

Lövhagen 02	Jämförelse 2022	117 200									
	Basarrende	122 400									
	Uppräkning	3,00%									
	Ingångsdatum	2023-06-26									
	Bas-KPI	384,04									
	KPI-justering	346,44									
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	Uppräkning	0,00%	3,00%	6,09%	9,27%	12,55%	15,93%	19,41%	22,99%	26,68%	30,48%
	KPI	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%
	Basarrende	122 400	126 072	129 854	133 750	137 762	141 895	146 152	150 537	155 053	159 704
	KPI+uppräkning	110 416	113 729	117 141	120 655	124 274	128 003	131 843	135 798	139 872	144 068

Lövhagen 08	Jämförelse 2022	65 000									
	Basarrende	60 600									
	Uppräkning	3,50%									
	Ingångsdatum	2022-06-01									
	Bas-KPI	346,44									
	KPI-justering	346,44									
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	Uppräkning	0,00%	3,50%	7,12%	10,87%	14,75%	18,77%	22,93%	27,23%	31,68%	36,29%
	KPI	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Basarrende	60 600	62 721	64 916	67 188	69 540	71 974	74 493	77 100	79 799	82 592
	KPI+uppräkning	60 600	62 721	64 916	67 188	69 540	71 974	74 493	77 100	79 799	82 592

Myrholmen 02	Jämförelse 2021	76 700									
	Basarrende	80 100									
	Uppräkning	3,00%									
	Ingångsdatum	2023-01-27									
	Bas-KPI	384,04									
	KPI-justering	346,44									
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	Uppräkning	0,00%	3,00%	6,09%	9,27%	12,55%	15,93%	19,41%	22,99%	26,68%	30,48%
	KPI-Justering	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%
	Basarrende	72 258	74 425	76 658	78 958	81 327	83 766	86 279	88 868	91 534	94 280
	KPI+uppräkning	72 258	74 425	76 658	78 958	81 327	83 766	86 279	88 868	91 534	94 280

Uppräkningsavtal 2022

Nöckna Hage 07	Jämförelse 2021	39 900									
	Basarrende	45 200									
	Uppräkning	3,00%									
	Ingångsdatum	2023-02-07									
	Bas-KPI	384									
	KPI-justering	346,44									
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	Uppräkning	0,00%	3,00%	6,09%	9,27%	12,55%	15,93%	19,41%	22,99%	26,68%	30,48%
	KPI	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%
	Basarrende	45 200	41 998	43 258	44 556	45 892	47 269	48 687	50 148	51 652	53 202
	KPI+uppräkning	40 775	37 886	39 023	40 193	41 399	42 641	43 920	45 238	46 595	47 993

Nöckna Hage 10	Jämförelse 2022	39 000									
	Basarrende	36 400									
	Uppräkning	3,50%									
	Ingångsdatum	2022-01-31									
	Bas-KPI	346,44									
	KPI-justering	346,44									
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	Uppräkning	0,00%	3,50%	7,12%	10,87%	14,75%	18,77%	22,93%	27,23%	31,68%	36,29%
	KPI	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Basarrende	36 400	37 674	38 993	40 357	41 770	43 232	44 745	46 311	47 932	49 609
	KPI+uppräkning	36 400	37 674	38 993	40 357	41 770	43 232	44 745	46 311	47 932	49 609

Nöckna Hage 11	Jämförelse 2021	40 600									
	Basarrende	42 400									
	Uppräkning	3,00%									
	Ingångsdatum	2023-02-14									
	Bas-KPI	384									
	KPI-justering	346,44									
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	Uppräkning	0,00%	3,00%	6,09%	9,27%	12,55%	15,93%	19,41%	22,99%	26,68%	30,48%
	KPI	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%
	Basarrende	42 400	43 672	44 982	46 332	47 722	49 153	50 628	52 147	53 711	55 322
	KPI+uppräkning	38 249	39 396	40 578	41 795	43 049	44 341	45 671	47 041	48 452	49 906

Uppräkningsavtal 2022

Nöckna Hage 25	Jämförelse 2022	39 000										
	Basarrende	36 400										
	Uppräkning	3,50%										
	Ingångsdatum	2022-02-08										
	Bas-KPI	346,44										
	KPI-justering	346,44										
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
	Uppräkning	0,00%	3,50%	7,12%	10,87%	14,75%	18,77%	22,93%	27,23%	31,68%	36,29%	
	KPI	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Basarrende	36 400	37 674	38 993	40 357	41 770	43 232	44 745	46 311	47 932	49 609	
	KPI+uppräkning	36 400	37 674	38 993	40 357	41 770	43 232	44 745	46 311	47 932	49 609	

Pålsundet 04	Jämförelse 2022	51 900									
	Basarrende	54 200									
	Uppräkning	3,00%									
	Ingångsdatum	2023-02-20									
	Bas-KPI	384,04									
	KPI-justering	346,44									
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	Uppräkning	0,00%	3,00%	6,09%	9,27%	12,55%	15,93%	19,41%	22,99%	26,68%	30,48%
	KPI-justering	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%
	Basarrende	54 200	55 826	57 501	59 226	61 003	62 833	64 718	66 659	68 659	70 719
	KPI+uppräkning	48 893	50 360	51 871	53 427	55 030	56 681	58 381	60 133	61 937	63 795

Pålsundet 11	Jämförelse 2022	100 000									
	Basarrende	94 200									
	Uppräkning	3,00%									
	Ingångsdatum	2023-02-14									
	Bas-KPI	384,04									
	KPI-justering	384,04									
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	Uppräkning	0,00%	3,00%	6,09%	9,27%	12,55%	15,93%	19,41%	22,99%	26,68%	30,48%
	KPI-Justering	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Basarrende just.	94 200	97 026	99 937	102 935	106 023	109 204	112 480	115 854	119 330	122 910
	KPI+uppräkning	94 200	97 026	99 937	102 935	106 023	109 204	112 480	115 854	119 330	122 910

Uppräkningsavtal 2022

Pålsundet 13

Jämförelse 2022	58 600
Basarrende	61 200
Uppräkning	3,00%
Ingångsdatum	2023-02-07
Bas-KPI	384
KPI-justering	346,44

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Uppräkning	0,00%	3,00%	6,09%	9,27%	12,55%	15,93%	19,41%	22,99%	26,68%	30,48%
KPI-justering	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%
Basarrende	61 200	56 864	58 570	60 327	62 137	64 001	65 921	67 899	69 936	72 034
KPI+uppräkning	55 208	56 864	58 570	60 327	62 137	64 001	65 921	67 899	69 936	72 034

Sanda Hage 05

Jämförelse 2022	112 600
Basarrende	105 000
Uppräkning	3,50%
Ingångsdatum	2022-02-04
Bas-KPI	346,44
KPI-justering	346,44

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Uppräkning	0%	3%	7%	11%	15%	19%	23%	27%	32%	36%
KPI-justering	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Basarrende	105 000	108 675	112 479	116 415	120 490	124 707	129 072	133 589	138 265	143 104
KPI+uppräkning	105 000	108 675	112 479	116 415	120 490	124 707	129 072	133 589	138 265	143 104

Stenhälla	Jämförelse 2022	45 000										
	Basarrende	42 000										
	Uppräkning	3,50%										
	Ingångsdatum	2022-01-31										
	Bas-KPI	346,44										
	KPI-justering	346,44										
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
	Uppräkning	0,00%	3,50%	7,12%	10,87%	14,75%	18,77%	22,93%	27,23%	31,68%	36,29%	
	KPI	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Basarrende	42 000	43 470	44 991	46 566	48 196	49 883	51 629	53 436	55 306	57 242	
	KPI+uppräkning	42 000	43 470	44 991	46 566	48 196	49 883	51 629	53 436	55 306	57 242	

Uppräkningsavtal 2022

Söderskåra 01	Jämförelse 2022	38 000									
	Basarrende	35 400									
	Uppräkning	3,50%									
	Ingångsdatum	2022-02-02									
	Bas-KPI	346,44									
	KPI-justering	346,44									
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	Uppräkning	0,00%	3,50%	7,12%	10,87%	14,75%	18,77%	22,93%	27,23%	31,68%	36,29%
	KPI	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Basarrende	35 400	36 639	37 921	39 249	40 622	42 044	43 516	45 039	46 615	48 247
	KPI+uppräkning	35 400	36 639	37 921	39 249	40 622	42 044	43 516	45 039	46 615	48 247

Tokvik 03	Jämförelse 2022	157 400														
	Basarrende	140 000														
	Uppräkning	3,00%														
	Ingångsdatum	2022-05-07														
	Bas-KPI	336,97														
	KPI-justering	346,44														
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	Uppräkning	0,00%	3,00%	6,09%	9,27%	12,55%	15,93%	19,41%	22,99%	26,68%	30,48%	34,39%	38,42%	42,58%	46,85%	51,26%
	KPI-justering	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%
	Basarrende	140 000	144 200	148 526	152 982	157 571	162 298	167 167	172 182	177 348	182 668	188 148	193 793	199 607	205 595	211 763
	KPI+uppräkning	143 934	148 253	152 700	157 281	162 000	166 860	171 865	177 021	182 332	187 802	193 436	199 239	205 216	211 373	217 714

Tormesta 06	Jämförelse 2022	71 800									
	Basarrende	75 000									
	Uppräkning	3,00%									
	Ingångsdatum	2023-01-29									
	Bas-KPI	384,04									
	KPI-justering	346,44									
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	Uppräkning	0,00%	3,00%	6,09%	9,27%	12,55%	15,93%	19,41%	22,99%	26,68%	30,48%
	KPI-Justering	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%	-9,79%
	Basarrende	75 000	77 250	79 568	81 955	84 413	86 946	89 554	92 241	95 008	97 858
	KPI+uppräkning	67 657	69 687	71 777	73 931	76 149	78 433	80 786	83 210	85 706	88 277

Uppräkningsavtal 2022

Uggeltorp 09	Jämförelse 2022	48 500									
	Basarrende	42 500									
	Uppräkning	3,50%									
	Ingångsdatum	2021-09-22									
	Bas-KPI	336,97									
	KPI-justering	346,44									
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Uppräkning	0,00%	3,50%	7,12%	10,87%	14,75%	18,77%	22,93%	27,23%	31,68%	36,29%
	KPI	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%
	Basarrende	42 500	43 988	45 527	47 121	48 770	50 477	52 243	54 072	55 964	57 923
	KPI+uppräkning	43 694	45 224	46 807	48 445	50 140	51 895	53 712	55 591	57 537	59 551

Uggeltorp 10	Jämförelse 2022	60 000									
	Basarrende	55 900									
	Uppräkning	3,50%									
	Ingångsdatum	2022-01-28									
	Bas-KPI	346,44									
	KPI-justering	346,44									
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	Uppräkning	0,00%	3,50%	7,12%	10,87%	14,75%	18,77%	22,93%	27,23%	31,68%	36,29%
	KPI	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Basarrende	55 900	57 857	59 881	61 977	64 147	66 392	68 715	71 120	73 610	76 186
	KPI+uppräkning	55 900	57 857	59 881	61 977	64 147	66 392	68 715	71 120	73 610	76 186

Uggeltorp 13	Jämförelse 2022	75 000									
	Basarrende	69 900									
	Uppräkning	3,50%									
	Ingångsdatum	2022-01-27									
	Bas-KPI	346,44									
	KPI-justering	346,44									
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	Uppräkning	0,00%	3,50%	7,12%	10,87%	14,75%	18,77%	22,93%	27,23%	31,68%	36,29%
	KPI-justering	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Basarrende	69 900	72 347	74 879	77 499	80 212	83 019	85 925	88 932	92 045	95 267
	KPI+uppräkning	69 900	72 347	74 879	77 499	80 212	83 019	85 925	88 932	92 045	95 267

Klass 1

Strandtomter med bästa läge

	Arrendeställe	Jämf. Arr 2022	Nivå i dom/förl. 2011	Relativ skillnad	Rabatt	Uppräk- ningsavtal
1	Ekö 11	134 700	60 000	125%		Ja
2	Fårberget 02	108 200	60 000	80%		
3	Fårberget 04	148 800	60 000	148%		Ja
4	Lövhagen 05	160 400	60 000	167%		
5	Sanda Hage 01	133 700	60 000	123%	Ja	
6	Tokvik 03	157 400	60 000	162%		Ja
7	Örsta 08	160 400	60 000	167%		
	S:a	1 003 600	420 000			
	Medelvärde	143 400	60 000	139%		

HYRES- OCH ARRENDE-
FÖRSLAG I STOCKHOLM

INKOM: 2023-09-13
MÅLNR: A 1272-22
AKTBIL: 63

Klass 2

Strandtomter med vissa mindre nackdelar

	Arrendeställe	Jämf. Arr 2022	Nivå i dom/förl. 2011	Relativ skillnad	Rabatt	Uppräk- ningsavtal
1	Axvik 07	129 500	55 000	135%		
2	Axvik 22	116 800	60 000	95%		Ja
3	Björnhagen 14	120 300	45 000	167%		
4	Lövhagen 02	117 200	50 000	134%		Ja
5	Lövhagen 06	125 000	50 000	150%		
6	Lövhagen 07	118 000	55 000	115%		
	S:a	726 800	315 000			
	Medelvärde	121 100	52 500	131%		

Klass 3

Strandtomter med mindre tillgänglig strand

	Arrendeställe	Jämf. Arr 2022	Nivå i dom/förl. 2011	Relativ skillnad	Rabatt	Uppräk- ningsavtal
1	Axvik 02	88 000	45 000	96%		
2	Axvik 10	98 700	45 000	119%	Ja	
3	Björnhagen 09	83 400	40 000	109%		Ja
4	Ekholmen 01	89 700	40 000	124%		
5	Ekholmen 03	105 000	40 000	163%		
6	Idesta 01	89 700	45 000	99%		
7	Kallasvik 05	102 900	50 000	106%		Ja
8	Långens-Länsta 02	100 000	45 000	122%	Ja	
9	Pålsundet 01	96 200	45 000	114%		
10	Pålsundet 11	100 000	40 000	150%		Ja
11	Sanda Hage 05	112 600	45 000	150%		Ja
12	Tormesta 20	87 600	40 000	119%		
	S:a	1 153 800	520 000			
	Medelvärde	96 200	43 300	122%		

Klass 4**Strandtomter på öar**

	Arrendeställe	Jämf. Arr 2022	Nivå i dom/förl. 2011	Relativ skillnad	Rabatt	Uppräk- ningsavtal
1	Ekö-långö 01	72 000	35 000	106%		
2	Granholmen 01	75 300	40 000	88%	Ja	
3	Hornö 03	55 000	30 000	83%		
4	Myrholmen 01	79 000	35 000	126%		
5	Myrholmen 02	76 700	35 000	119%		Ja
6	Svalhagen 01	76 700	36 433	111%		
7	Uggeltorp 13	75 000	35 000	114%		Ja
8	Uggeltorp 14	74 200	43 000	73%		
	S:a	583 900	289 433			
	Medelvärde	73 000	36 200	102%		

Klass 5**Svårtillgängliga strandtomter**

	Arrendeställe	Jämf. Arr 2022	Nivå i dom/förl. 2011	Relativ skillnad	Rabatt	Uppräk- ningsavtal
1	Tormesta 02	86 600	35 000	147%		
	S:a	86 600	35 000			
	Medelvärde	86 600	35 000	147%		

Klass 6**Arrendetomter utan strand men med sjöutsikt**

	Arrendeställe	Jämf. Arr 2022	Nivå i dom/förl. 2011	Relativ skillnad	Rabatt	Uppräk- ningsavtal
1	Axvik 11	54 100	32 500	66%		
2	Axvik 14	61 700	35 000	76%		
3	Axvik 19	49 500	30 000	65%		
4	Baggetorp 03	75 000	30 000	150%		Ja
5	Fagersvik 02	75 000	32 800	129%		Ja
6	Idesta 02	79 400	40 000	99%		
7	Långens-Länsta 07	56 700	35 000	62%		
8	Lövhagen 08	65 000	30 000	117%		Ja
9	Pålsundet 04	51 900	30 000	73%		Ja
10	Pålsundet 10	80 000	40 000	100%		
11	Pålsundet 13	58 600	30 000	95%		Ja
12	Tormesta 06	71 800	30 000	139%		Ja
13	Tormesta 18	72 200	35 000	106%		
14	Uggeltorp 10	60 000	30 000	100%		Ja
15	Örsta 06	60 000	30 000	100%		
	S:a	970 900	490 300			
	Medelvärde	64 700	32 700	98%		

Klass 7**Arrendetomter med begränsad sjöutsikt**

	Arrendeställe	Jämf. Arr 2022	Nivå i dom/förl. 2011	Relativ skillnad	Rabatt	Uppräk- ningsavtal
1	Axvik 01	50 600	20 000	153%	Ja	Ja
2	Busk 05	43 700	25 000	75%		
3	Nöckna Hage 07	39 900	25 000	60%		Ja
4	Nöckna Hage 10	39 000	25 000	56%		Ja
5	Nöckna Hage 11	40 600	25 000	62%		Ja
6	Nöckna Hage 12	39 000	25 000	56%		
7	Nöckna Hage 14	48 200	30 000	61%		
8	Nöckna Hage 15	39 000	25 000	56%		
9	Nöckna Hage 19	37 000	25 000	48%		
10	Nöckna Hage 20	39 200	25 000	57%		
11	Nöckna Hage 21	37 000	25 000	48%		
12	Nöckna Hage 23	41 200	25 000	65%		
13	Nöckna Hage 24	37 100	25 000	48%		
14	Nöckna Hage 25	39 000	25 000	56%		Ja
15	Nöckna Hage 27	45 000	25 000	80%		
16	Nöckna Hage 31	42 500	25 000	70%		
17	Tormesta 25	45 000	25 000	80%		
18	Örsta 07	41 500	25 000	66%		
	S:a	744 500	450 000			
	Medelvärde	41 400	25 000	66%		

Klass 8**Arrendetomter utan sjöutsikt**

	Arrendeställe	Jämf. Arr 2022	Nivå i dom/förl. 2011	Relativ skillnad	Rabatt	Uppräk- ningsavtal
1	Axvik 18	40 000	20 000	100%		Ja
2	Nöckna Hage 03	30 900	20 000	55%		
3	Stenhälla	45 000	20 000	125%		Ja
4	Söderskåra 01	38 000	20 000	90%		Ja
5	Tormesta 04	36 100	20 000	81%		
6	Tormesta 13	38 700	20 000	94%		
7	Tormesta 19	28 400	15 000	89%		
8	Tormesta 21	42 300	20 000	112%		
9	Uggeltorp 09	48 500	20 000	143%		Ja
	S:a	347 900	175 000			
	Medelvärde	38 700	19 400	99%		

Handläggare, Direktvalsnr
Anders Johansson, 010 - 478 78 19
E-post, Mobiltel
anders.johansson@sfv.se
070 - 56 61 072 (endast SMS)

Datum
2018-10-30
Ert datum
Diarienummer
Er beteckning



Argum AB
Filip Herlitz
Box 5216
102 45 STOCKHOLM

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM
Rotel 4

INKOM: 2023-09-13
MÅLNR: A 1272-22
AKTBIL: 64

Angående arrendenivåer på bostadsarrenden

Undertecknad är sedan 2000 jordbruksförvaltare av flera egendomar tillhörande Statens fastighetsverk (SFV), däribland Tullgarns kungsgård i Sörmland. Tullgarns kungsgård omfattar ett stort gårdsarrende samt fyra gårdsarrenden av normalstorlek. Till detta finns det 8 st permanentbostäder, 35 st torp samt några bostadsarrenden. SFV har prioriterat förvaltningen av jordbruksarrendena och hyresupplåtelseerna, då dessa ur ett ekonomiskt perspektiv varit viktigare att marknadsanpassa då personalresurserna är begränsade.

Villkoren i bostadsarrendeavtalen på Tullgarn har så vitt jag kan minnas inte prövats av arrendenämnden sedan 2004 utan har endast ändrats genom frivilliga uppgörelser. Grundavgifterna för avtalen om bostadsarrende med avtalsnummer 100 07 57, 110 120 och 100 23 39 ligger mellan 19 500 kr/år och 24 000 kr/år exklusive index.

SFV är medvetna om att arrendenivåerna för motsvarande upplåtelser sannolikt är avsevärt högre i närområdet än de nuvarande avgifterna på Tullgarn. Detta gäller inte minst prisnivån på Mörkö, på andra sidan Pålsundet.

På grund av brist på personalresurser har det helt enkelt inte varit ekonomiskt försvarbart eller prioriterat att driva enstaka villkorstvister avseende bostadsarrenden till nämnd eller domstol.

Statens fastighetsverk
Fo Jord



Anders Johansson
Jordbruksförvaltare

ARRENDEKONTRAKT, BOSTADSARRENDE

Jordägare: Erengisle Förvaltning AB

Förvaltare.: BORDSJÖ SKOGAR AB
Hörningsholms Godsförvaltning
153 93 MÖRKÖ

Orgnr: 556009-8526

Arrendator: Hans Stenke
Dammkärrsv 34
151 57 Södertälje

Personnr: [REDACTED]

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM
Rotel 4

INKOM: 2023-09-13
MÅLNR: A 1272-22
AKTBIL: 65

Arrendeställe: Tomt nr 11 inom Nöckna Hage tomtområde i
Södertälje kommun, Stockholms län.

Ändamål: Upplåtelsen sker med rätt för Arrendatorn att på tomten uppföra ett (1) fritidshus med tillhörande bod alternativt bibehålla per maj 1992 befintligt fritidshus och därtill hörande bodar/gäststuga. Arrendestället får ej användas för annat ändamål. Arrendatorn får ej utvidga tomtytan utöver den storlek som den har idag (hävdad yta). Tomten får ej stängslas in utan Jordägarens skriftliga samtycke. Arrendatorn tillhörigt bostadshus får endast nyttjas för fritidsboende av arrendatorn och denne närsstående.

Arrendetid: Arrendet gäller under en tid av tio (10) år, räknat från och med 2023-04-01 till och med 2033-03-31.

Uppsägning: Uppsägning skall ske minst ett (1) år före arrendetidens utgång. I annat fall förlängs kontraktet med fem (5) år i sänder.

Arrendeavgift: Basarrendeavgiften för perioden utgör 42400 kr per år att betalas i förskott senast den 1 april.

Arrendeavgiften skall betalas till Hörningsholms Godsförvaltning, bg 170-6282. Vid betalning skall alltid angivas tomtens nummer och tomtområdets namn samt eventuell adressändring.

Arrendeavgiften skall erläggas utan särskild anmaning. Vid försening av betalning utgår dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen.

Ordningsregler: Arrendatorn är skyldig att hålla det upplåtna området rent och snyggt. Man får inte bryta, fälla, ta kvistar av eller spika i träd, som har ett mått i brösthöjd större än 10 cm i diameter.

Arrendatorn äger icke anlägga vattentäkt utan Jordägarens skriftliga medgivande.

Arrendatorn är vidare skyldig att iakttaga försiktighet med eld (eldning på berghällar får överhuvudtaget inte ske) samt att hålla bostaden på det upplåtta området målad i diskret färgton, helst rödfärg eller lasyrfärg.

Över bostadens huvudingång skall uppsättas en nummerskylt utvisande tomtens nummer inom området.

Arrendatorn är vid varje tidpunkt skyldig att följa de föreskrifter som myndigheter kan meddela för användning av och byggnation på det upplåtta området.

Arrendatorn äger ej, utan Jordägarens skriftliga samtycke, genomföra förändring av byggnadsbeståndet eller uppföra ny byggnad utöver vad som anges under "Ändamål" ovan.

Kvittnings: Arrendatorn får icke avräkna egen påstådd fordran på Jordägaren mot arrendeavgift.

Inskrivning och

Överlåtelse: Detta kontrakt får ej skrivas in i fastighetsboken.

Önskar Arrendatorn överlåta arrenderätten till annan, gäller reglerna i 10 kap 7 § Jordabalken.

Dessutom äger Arrendatorn rätt att överlåta arrenderätten till bröstarvingar.

Arrendatorn äger inte utan Jordägarens skriftliga godkännande i andra hand upplåta rättigheter enligt detta avtal på annan. Jordägaren utfäster sig därvidlag att följa bilagda policy.

Båtplats: Arrendatorn tillhörig befintlig och senast i oktober 1991 uppförd brygga får vara kvar och underhållas, dock ej utvidgas. Ny brygga får anläggas endast om tomten har strand. Brygga får nyttjas endast av Arrendatorn och dennes familj för högst två (2) båtar, vars skrov har en större längd än fem (5) meter. Separat uthyrning av brygga får ej ske.

Övriga villkor: Rätt till jakt och fiske följer icke i något avseende med arrendeförhållandet.

I övrigt gäller för detta avtal vad i Jordabalken eller annars i lag stadgas om bostadsarrende.

Folkbokföring på arrendestället är ej tillåten.

Basarrendeavgiften skall varje år fr o m år 2024 justeras upp med tillägg av 3,0% per år beräknat som en sammansatt ränta. Den uppjusterade Basarrendeavgiften skall sedan varje år från och med 2024 justeras med förändringen av KPI, varvid indextalet för oktober 2022 (384,04) skall jämföras med index för oktober månad närmast före det att avgiften skall justeras. Arrendeavgiften beräknas i alltså enlighet med uträkningen nedan.

$$\text{Arrendeavgift} = \text{Basarrendeavgiften} \times \left((1,03^{(\text{årtal}-2023)}) \times \left(\frac{KPI_{\text{aktuell}}}{384,04} \right) \right)$$

Arrendatorn ska svara för alla avgifter och övriga kostnader för vatten, avlopp, el, sophantering m.m. (ej innefattande fastighetsavgift/skatt) som uppkommer genom arrendetomtens nyttjande.



Jag vill önskar erlagga arrendeavgiften med 1/12-del per kalendermånad istället för att erlagga hela beloppet vid ett tillfälle. (sätt kryss i rutan)

Detta kontrakt har upprättats i två exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

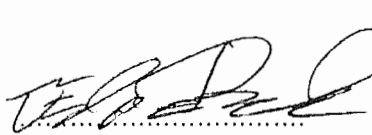
Ort & datum:

Ort & Datum:

Mörkö 14/2-2023 Seclersta 1/2 2023 02 04

JORDÄGARE

ARRENDATOR


Fredric Bonde enl. fullmakt


Hans Stenke

ARRENDEKONTRAKT, BOSTADSARRENDE

Jordägare: Erengisle Förvaltning AB

Förvaltare.: BORDSJÖ SKOGAR AB
Hörningsholms Godsförvaltning
153 93 MÖRKÖ

Orgnr: 556009-8526

Arrendator: Stefan Andersson
Tavestav 24
153 30 Järna

Personnr:

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM
Rotel 4

INKOM: 2023-09-13
MÅLNR: A 1272-22
AKTBIL: 66

Arrendeställe: Tomt nr 06 inom Tormesta tomtområde i
Södertälje kommun, Stockholms län.

Ändamål: Upplåtelsen sker med rätt för Arrendatorn att på tomten uppföra ett (1) fritidshus med tillhörande bod alternativt bibehålla per maj 1992 befintligt fritidshus och därtill hörande bodar/gäststuga. Arrendestället får ej användas för annat ändamål. Arrendatorn får ej utvidga tomtytan utöver den storlek som den har idag (hävdad yta). Tomten får ej stängslas in utan Jordägarens skriftliga samtycke. Arrendatorn tillhörigt bostadshus får endast nyttjas för fritidsboende av arrendatorn och denne närstående.

Arrendetid: Arrendet gäller under en tid av tio (10) år, räknat från och med 2023-04-01 till och med 2033-03-31.

Uppsägning: Uppsägning skall ske minst ett (1) år före arrendetidens utgång. I annat fall förlängs kontraktet med fem (5) år i sänder.

Arrendeavgift: Basarrendeavgiften för perioden utgör 75 000 kr per år att betalas i förskott senast den 1 april.

Arrendeavgiften skall betalas till Hörningsholms Godsförvaltning, bg 170-6282. Vid betalning skall alltid angivas tomtens nummer och tomtområdets namn samt eventuell adressändring.

Arrendeavgiften skall erläggas utan särskild anmaning. Vid försening av betalning utgår dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen.

Ordningsregler: Arrendatorn är skyldig att hålla det upplåtna området rent och snyggt. Man får inte bryta, fälla, ta kvistar av eller spika i träd, som har ett mått i brösthöjd större än 10 cm i diameter.

Arrendatorn äger icke anlägga vattentäkt utan Jordägarens skriftliga medgivande.

Arrendatorn är vidare skyldig att iakttaga försiktighet med eld (eldning på berghällar får överhuvudtaget inte ske) samt att hålla bostaden på det upplåtna området målad i diskret färgton, helst rödfärg eller lasyrfärg.

Över bostadens huvudingång skall uppsättas en nummerskylt utvisande tomtens nummer inom området.

Arrendatorn är vid varje tidpunkt skyldig att följa de föreskrifter som myndigheter kan meddela för användning av och byggnation på det upplåtna området.

Arrendatorn äger ej, utan Jordägarens skriftliga samtycke, genomföra förändring av byggnadsbeståndet eller uppföra ny byggnad utöver vad som anges under "Ändamål" ovan.

Kvittning: Arrendatorn får icke avräkna egen påstådd fordran på Jordägaren mot arrendeavgift.

Inskrivning och

Överlåtelse: Detta kontrakt får ej skrivas in i fastighetsboken.

Önskar Arrendatorn överlåta arrenderätten till annan, gäller reglerna i 10 kap 7 § Jordabalken.

Dessutom äger Arrendatorn rätt att överlåta arrenderätten till bröstarvingar.

Arrendatorn äger inte utan Jordägarens skriftliga godkännande i andra hand upplåta rättigheter enligt detta avtal på annan. Jordägaren utfäster sig därvidlag att följa bilagda policy.

Båtplats: Arrendatorn tillhörig befintlig och senast i oktober 1991 uppförd brygga får vara kvar och underhållas, dock ej utvidgas. Ny brygga får anläggas endast om tomten har strand. Brygga får nyttjas endast av Arrendatorn och dennes familj för högst två (2) båtar, vars skrov har en större längd än fem (5) meter. Separat uthyrning av brygga får ej ske.

Övriga villkor: Rätt till jakt och fiske följer icke i något avseende med arrendeförhållandet.

I övrigt gäller för detta avtal vad i Jordabalken eller annars i lag stadgas om bostadsarrende.

Folkbokföring på arrendestället är ej tillåten.

Basarrendavgiften skall varje år fr o m år 2024 justeras upp med tillägg av 3,0% per år beräknat som en sammansatt ränta. Den uppjusterade Basarrendavgiften skall sedan varje år från och med 2024 justeras med förändringen av KPI, varvid indextalet för oktober 2022 (384,04) skall jämföras med index för oktober månad närmast före det att avgiften skall justeras. Arrendavgiften beräknas i alltså enlighet med uträkningen nedan.

$$\text{Arrendavgift} = \text{Basarrendavgiften} \times \left((1,03^{(\text{årtal}-2023)}) \times \left(\frac{KPI_{\text{aktuell}}}{384,04} \right) \right)$$

Arrendatorn ska svara för alla avgifter och övriga kostnader för vatten, avlopp, el, sophantering m.m. (ej innefattande fastighetsavgift/skatt) som uppkommer genom arrendetomtens nyttjande.

☐

Jag/vi önskar erlagga arrendavgiften med 1/12-del per kalendermånad istället för att erlagga hela beloppet vid ett tillfälle. (sätt kryss i rutan)

Detta kontrakt har upprättats i två exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Ort & datum:

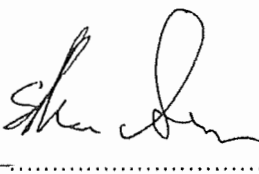
Mörkö 23-01-29

Ort & Datum:

Mörkö 23-01-29

JORDÄGARE

ARRENDATOR



Erengisle Förvaltning AB
Fredric Bonde enl. fullmakt

Stefan Andersson

ARRENDEKONTRAKT, BOSTADSARRENDE

Jordägare: Erengisle Förvaltning AB

Förvaltare: BORDSJÖ SKOGAR AB
Hörningsholms Godsförvaltning
153 93 MÖRKÖ

Orgnr: 556009-8526

Arrendator: Kent Larsson
Vetevägen 2
155 34 Nykvarn

Personnummer: [REDACTED]

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM
Rotel 4

INKOM: 2023-09-13

MÅLNR: A 1272-22

AKTBIL: 67

Arrendeställe: Tomt nr 25 inom Tormesta tomtområde i
Södertälje kommun, Stockholms län.

Ändamål: Upplåtelsen sker med rätt för Arrendatorn att på tomten uppföra ett (1) fritidshus med tillhörande bod alternativt bibehålla per maj 1992 befintligt fritidshus och därtill hörande bodar/gäststuga. Arrendestället får ej användas för annat ändamål. Arrendatorn får ej utvidga tomtytan utöver den storlek som den har idag (hävdad yta). Tomten får ej stängslas in utan Jordägarens skriftliga samtycke. Arrendatorn tillhörigt bostadshus får endast nyttjas för fritidsboende av arrendatorn och denne närstående.

Arrendetid: Arrendet gäller under en tid av fem (5) år, räknat från och med 2022-04-01 till och med 2027-03-31.

Uppsägning: Uppsägning skall ske minst ett (1) år före arrendetidens utgång. I annat fall förlängs kontraktet med fem (5) år i sänder.

Arrendeavgift: Arrendeavgiften (basarrendet) för perioden utgör 45000 kr per år att betalas i förskott senast 1 april.

Arrendeavgiften skall betalas till Hörningsholms Godsförvaltning, bg 170-6282. Vid betalning skall alltid angivas tomtens nummer och tomtområdets namn samt eventuell adressändring.

Arrendeavgiften skall erläggas utan särskild anmaning. Vid försening av betalning utgår dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen.

Ordningsregler: Arrendatorn är skyldig att hålla det upplåtna området rent och snyggt. Man får inte bryta, fälla, ta kvistar av eller spika i träd, som har ett mått i brösthöjd större än 10 cm i diameter.

Arrendatorn äger icke anlägga vattentäkt utan Jordägarens skriftliga medgivande.

Arrendatorn är vidare skyldig att iakttaga försiktighet med eld (eldning på berghällar får överhuvudtaget icke ske) samt att hålla bostaden på det upplåtta området målad i diskret färgton, helst rödfärg eller lasyrfärg.

Över bostadens huvudingång skall uppsättas en nummerskylt utvisande tomtens nummer inom området.

Arrendatorn är vid varje tidpunkt skyldig att följa de föreskrifter som myndigheter kan meddela för användning av och byggnation på det upplåtta området.

Arrendatorn äger ej, utan Jordägarens skriftliga samtycke, genomföra förändring av byggnadsbeståndet eller uppföra ny byggnad utöver vad som anges under "Ändamål" ovan.

Kvittning: Arrendatorn får icke avräkna egen påstådd fordran på Jordägaren mot arrendeavgift.

Arrendator: Kent Larsson Tormesta25 2(2)

Inskrivning och

Överlåtelse: Detta kontrakt får ej skrivas in i fastighetsboken.

Önskar Arrendatorn överlåta arrenderätten till annan gäller reglerna i 10 kap 7 § Jordabalken.

Dessutom äger Arrendatorn rätt att överlåta arrenderätten till bröstarvingar.

Arrendatorn äger inte utan Jordägarens skriftliga godkännande i andra hand upplåta rättigheter enligt detta avtal på annan. Jordägaren utfäster sig därvidlag att följa bilagda policy.

Båtplats: Arrenderätten omfattar rätt till båtplats. Vid arrendatorns eventuella överlåtelse av arrenderätten har en ny arrendator, om denne önskar, att som tillägg till arrendeavgiften erlagga en särskild båtplatsavgift. För närvarande utgår sådan avgift med 500 kr/år plus eventuell mervärdesskatt.

Övriga villkor: Rätt till jakt och fiske följer icke i något avseende med arrendeförhållandet.

I övrigt gäller för detta avtal vad i Jordabalken eller annars i lag stadgas om bostadsarrende.

Folkbokföring på arrendestället är ej tillåten.

Basarrendet skall varje år fr o m år 2023 justeras med förändringen av KPI, varvid indextalet för oktober 2021 skall jämföras med index för oktober månad närmast före det att avgiften skall justeras.

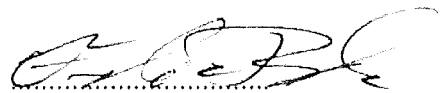
Arrendatorn ska svara för alla avgifter och övriga kostnader för vatten, avlopp, el, sophantering m.m. (ej innefattande fastighetsavgift/skatt) som uppkommer genom arrendetomens nyttjande.

Detta kontrakt har upprättats i två exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

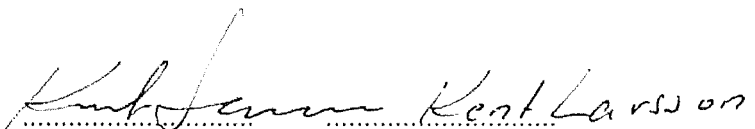
Hörningsholm8...../.....2.....2022

JORDÄGARE

ARRENDATOR



Erengisle Förvaltning AB
Fredric Bonde enl. fullmakt


Kent Larsson